Das gemeinnützige Baugenossenschaftswesen der Schweiz

DISSERTATION

der

PHILOLOGISCH-HISTORISCHEN ABTEILUNG
DER PHILOSOPHISCHEN FAKULTÄT DER

UNIVERSITÄT BASEL

zur

Erlangung der Würde eines Doktors der Staatswissenschaften

vorgelegt von

WALTER RUF
von Basel

1930
Neuland-Verlag A.-G.
Zürich

Das gemeinnützige Baugenossenschaftswesen der Schweiz

DISSERTATION

der

PHILOLOGISCH-HISTORISCHEN ABTEILUNG
DER PHILOSOPHISCHEN FAKULTÄT DER

UNIVERSITÄT BASEL

zur

Erlangung der Würde eines Doktors
der Staatswissenschaften

vorgelegt von

WALTER RUF
von Basel

1930
Neuland-Verlag A.-G.
Zürich

Genehmigt von der philologisch-historischen Abteilung der philosophischen Fakultät auf Antrag der Herren Professoren
DR. F. MANGOLD und E. SALIN

Basel, den 20. Dezember 1929

E. Dürr
Dekan

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Die Dissertation erscheint mit Illustrationen noch im Neuland-Verlag, Zürich

I. Vorwort

Die vorliegende Arbeit soll vor allem die bis heute fehlende zusammenfassende Darstellung des gesamten schweizerischen gemeinnützigen Baugenossenschaftswesens geben. Sie versucht besonders das, was die innerlich und äusserlich von Ort zu Ort so wesensverschiedenen gemeinnützigen Baugenossenschaften von einander unterscheidet, wie auch das ihnen Gemeinsame hervorzuheben, wobei stets der allgemein kulturellen Bedeutung, die den gemeinnützigen Baugenossenschaften in hervorragendem Masse zukommt, verdiente Beachtung geschenkt wird.

Der Verfasser fühlt sich gedrungen, an dieser Stelle allen denjenigen, die ihn im Verlaufe der Arbeit unterstützt haben, seinen tiefempfundenen Dank auszusprechen. So vor allem Herrn *Prof. Mangold* für seine stets entgegenkommende und freundliche Unterstützung mit Rat und Tat. Nicht verfehlen möchte ich auch, Herrn *Dr. Peter*, Herrn *Brüschweiler*, Zürich und Herrn *Fr. Nussbaumer*, Basel, sowie den leitenden Verwaltungen des *V. S. K.* und des *A. C. V.* für die gütige Anteilnahme, mit der sie die Sammlung des Materials erheblich erleichtert haben, vielmals zu danken. Nicht minderen Dank mögen alle diejenigen, die hier nicht genannt werden können, alle die Präsidenten und Kassiere empfangen für die grosse Mühe und das Interesse, das sie mit der Beantwortung des Fragebogens und der freundlichen Aufnahme beim Besuch des Schreibers für das Zustandekommen der Arbeit bekundet haben.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41544312_0041

II. Einleitung

I. Gewinnung des Materials

Eine der grössten Schwierigkeiten in der vorliegenden Untersuchung war die Beschaffung von solchem Material, das als genügende und aufschlussgebende Untersuchungsbasis hat verwendet werden können. Vorhanden waren verschiedene Artikel in Zeitungen und Zeitschriften, die ganz allgemeine oder nur bestimmte Baugenossenschaften angehende Fragen behandelten, sowie Jahresberichte, Ratschläge und Weisungen der verschiedenen Kantonsregierungen und das Material, das Herr *Brüschweiler*, Vorstand des statistischen Amtes der Stadt Zürich, anlässlich einer «Enquête vom August 1920 über den gemeinnützigen genossenschaftlichen Wohnungsbau in der Schweiz» gesammelt hatte, jedoch nicht verarbeiten konnte, da die Antworten entsprechend der damaligen geringen Entwicklung des schweizerischen gemeinnützigen Baugenossenschaftswesens nicht in gewünschter Zahl eingegangen waren. Reichlicher dagegen stand theoretische, besonders ausländische Literatur zur Verfügung. Auch boten einige ältere Abhandlungen historisch wertvollen Aufschluss. Um jedoch das heutige schweizerische gemeinnützige Baugenossenschaftswesen in seinem vollen Umfange und seiner Bedeutung erfassen zu können, blieb dem Schreiber nichts anderes übrig, als auf dem Wege einer primärstatistischen Erhebung und der persönlichen Vornahme einer Enquête, durch Besuch der meisten Baugenossenschaften das Material zu gewinnen. Fast alle auf Grund des Handelsamtsblattes ermittelten, für gemeinnützig befundenen Baugenossenschaften erhielten einen in der Folge aufgeführten Fragebogen, der von den meisten im Laufe einiger Monate im grossen und ganzen sehr befriedigend ausgefüllt zurückgesandt wurde. Der

mit Empfehlungsschreiben von Herrn Prof. *Mangold* und Herrn *Dr. Peter*, Zentralpräsident des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform, begleitete und von den Herren Nationalrat *Dr. O. Schär*, *E. Angst*, Zentralverwalter des A. C. V. und *Dr. R. Leupold*, Präsident des Vereins für Wohnungswesen und Bund der Wohngenossenschaften Basel, zur Beantwortung empfohlene Fragebogen hatte, unter Weglassung dieser Schreiben wie auch des Begleitschreibens des Verfassers, folgende Gestalt:

Fragebogen

A. ALLGEMEINE FRAGEN.

1. Name der Baugenossenschaft:
2. Sitz der Baugenossenschaft:
3. Gründungsjahr:
   a. Aus welchen Gründen wurde die Baugenossenschaft gegründet?
   b. Warum gerade in dem betreffenden Jahre?
   c. Kennen Sie Baugenossenschaften, die vor 1883 gegründet wurden, die aber inzwischen eingegangen sind? Wenn ja:
      aa) in welchem Jahre wurden sie gegründet?
      bb) in welchem Jahre sind sie eingegangen?
      cc) aus welchem Grunde sind sie eingegangen?
4. Lage der erstellten oder gekauften Häuser mit Strassenbezeichnung:
5. Kurzer geschichtlicher Rückblick an Hand der Entwicklung des Mitgliederstandes, der finanziellen Verhältnisse und der Anzahl der Häuser und Wohnungen:

B. DIE HÄUSER IN DER BAUGENOSSENSCHAFT.

1. Zahl der Häuser: Einfamilienh.: Mehrfamilienh.:
2. Zahl der Wohnungen im ganzen:
   a. Einfamilienhäuser: (Anzahl der Zimmer; à 3, 4, 5, 6 u. mehr Zimmer)

b. Mehrfamilienhäuser:

Zimmer	2	3	4	5	6	7
Parterre						
I. Stock						
II. Stock						
III. Stock						
IV. Stock						
V. Mansarde						

3. Von wann bis wann wurde gebaut?
4. Wieviel Häuser sind zurzeit im Bau? Einfamilienhäuser: Mehrfamilienhäuser:
   a. Zahl der Wohnungen:
   b. Wer wird die Häuser kaufen? Genossenschafter, Drittpersonen oder bleiben sie im Besitze der Genossenschaft?
5. Sind noch Bauten projektiert? Einfamilienhäuser: Mehrfamilienhäuser:
   a. Zahl der Häuser:
   b. Zahl der Wohnungen:
   c. Aus welchem Grunde wurden noch Häuser projektiert?
   d. Besteht ein Bedürfnis nach ihnen unter den Genossenschaftern?
   e. Wer wird die projektierten Bauten finanzieren?
   f. Wird für die neu zu erstellenden Häuser die Form einer genossenschaftlichen Ansiedlung gewählt?
6. Sind seit der Erstellung der ursprünglichen genossenschaftlichen Anlage weitere Häuser dazu gekommen? Einfamilienhäuser: Mehrfamilienhäuser:
7. Welche Wohnungen sind am meisten begehrt? Die 1, 2, 3, 4, 5, 6 oder Mehrzimmerwohnungen:
8. Hatte der Bodenpreis irgendeinen Einfluss auf die Grösse der Häuser oder Wohnungen?

9. Welche Verkehrsverbindung besteht nach dem Zentrum der Stadt? Auto oder Tram?
10. Musste die Verkehrsverbindung erst geschaffen werden? Oder bestand sie schon vor dem Bau der Ansiedlung?
11. Befindet sich die Genossenschaft in unmittelbarer Nähe des Beschäftigungsortes der Genossenschafter?
12. Wurde bei der Wahl des Bauplatzes Rücksicht genommen auf den Beschäftigungsort der Genossenschafter?
13. Besitzverhältnisse.
    a. Zahl der Häuser im Genossenschaftsbesitz:
    Einfamilienhäuser: Mehrfamilienhäuser:
    b. Von den erstellten Häusern wurden verkauft:
    aa) an Genossenschafter:
    bb) an Nichtgenossenschafter:
    c. Gibt es Genossenschafter, die mehr als 1 Haus besitzen? Oder ist der Erwerb von mehr als 1 Haus nicht gestattet?
    d. Gibt es Genossenschafter, die noch keine Wohnung besitzen?
    e. Besitzt die Genossenschaft ein Erbbaurecht?
    Für wieviel Jahre?
    f. Besitzt die Genossenschaft ein Rück- oder Vorkaufsrecht?
    aa) Wenn ja, wie oft wurde davon Gebrauch gemacht?
    bb) Aus welchen Gründen wurde davon Gebrauch gemacht?
    g. Wie wurden die Wohnungen unter die Genossenschafter verteilt? Los?
14. Bauweise.
    a. Offen, geschlossen, halb offen, mit Vor- oder Hintergarten, mit Vor- und Hintergarten, Hof?
    b. Wieviel m^2 Pflanzgarten gehören zu jeder Wohnung?
    c. Ist ein einheitlicher Fassadenanstrich verwendet worden?

d. Besitzen die Häuser Zentralheizung?
e. Haben die Küchen Kochgas, Leuchtgas, elektrische Beleuchtung, elektrische Kocheinrichtung, Speisekammer oder Speisekasten?
f. Sonstige Bemerkungen über Komfort, Ausstattung, Terrasse, Boiler, Wandkästen und ähnliches?
g. Ist eine Badeeinrichtung, Wasserspülung vorhanden?

15. Wer hat die Häuser erstellt?
a. Die Genossenschafter selbst? Oder ein Bauunternehmer? Oder haben die Genossenschafter mitgeholfen?
b. Von welchen Grundsätzen ging man bei der Wahl des Bauunternehmers aus?
c. Wie waren die Zahlungsbedingungen des Bauunternehmers?
d. Wurden die Produktivgenossenschaften bevorzugt?

C. FINANZIELLE VERHÄLTNISSE.

I. Aufbringung der benötigten Kapitalien.

1. Zeichner.
Wieviel % des gesamten Anteilscheinkapitals zeichneten: (je in %)
a. die Genossenschafter:
b. der Bund:
c. der Kanton:
d. die Gemeinde:
e. andere Finanzquellen:
(Versicherungen, Stiftungen)

2. Ist das gesamte Genossenschaftskapital schon einbezahlt?
Wieviel % des Anlagekapitals wurden aufgebracht:
a. in Anteilscheinen?
b. durch Subventionen?
c. in I. Hypotheken?
d. in II. und III. Hypotheken?
e. Wer hat die Bürgschaft übernommen?
f. Müssen die Anteilscheine der Subvenienten vorzeitig zurückbezahlt werden?

3. Ergaben sich schon Schwierigkeiten bei der Einziehung der Anteile?
4. Sind Ihnen Genossenschaften bekannt, die ihren Mitgliedern Darlehen auf Hypotheken gewähren und diesen den Bau des Hauses oder den Erwerb desselben überlassen?
   Wenn ja, welches sind diese Genossenschaften? (Namen).

II. Anteile.

1. Höhe der Anteile:
2. Sind die Genossenschaftsanteile in beliebiger Zahl erwerbbar oder besteht eine Beschränkung? Welche?
3. Wie hoch sind die Anteile verzinst?

III. Gewinn.

1. Konnte der Anteil am Ueberschuss immer in der Maximalhöhe ausbezahlt werden?
   Wenn nicht, a. welche Jahre erlaubten dies nicht?
   b. aus welchen Gründen?
2. Haben die Genossenschafter neben der Verzinsung der Anteilscheine noch andere Vorteile? Wenn ja, welches sind diese?
3. Reservefonds.
   a. Konnte der Reservefonds immer dotiert werden? Wieviel pro Jahr? (Absolut und wieviel % des Ueberschusses).
   b. Wie gross ist er?
   c. Gab es Jahre, in denen er nicht dotiert werden konnte?
      Wenn ja, aus welchen Gründen nicht?
   d. Sind dem Reservefonds schon Gelder entnommen worden?
      Zu welchen Zwecken?
   e. Wieviel % des Ueberschusses sind für den Reservefonds bestimmt?

IV. Erstellungskosten. Einfamilienh. Mehrfamilienh.

1. Land pro m²:
2. Umgebungsarbeiten:
3. Gebäudebaukosten:
4. Gesamtanlagekosten:
5. Wie hoch ist die hypothekarische Belastung?
6. Wie hoch ist der Brandschatzungswert?

V. Mietzins.

1. Wie hoch ist der Mietzins?
   a. für Einfamilienhäuser?
   b. für Mehrfamilienhäuser?
      1 Zimmer und Küche: 2 Zimmer und Küche:
      3 Zimmer und Küche: 4 Zimmer und Küche:
      5 und mehr Zimmer und Küche:
2. Summe der Mietzinse, wenn alle Wohnungen besetzt sind?
3. Wie gehen die Mietzinse ein?
4. Sind seit der Gründung schon Mietzinsänderungen, plus oder minus, vorgenommen worden? Wenn ja,
   a. in welcher Höhe? (in % der ursprünglichen Miete).
   b. in welchen Jahren?
   c. aus welchen Gründen?
5. Mussten schon wegen der Nichtzahlung des Mietzinses Kündigungen oder gerichtliche Schritte erfolgen?
6. Sind die Mietzinse niedriger als in den nicht von gemeinnützigen Baugenossenschaften erstellten Wohnungen? Wenn ja, um wieviel %?
7. Kommen oft Mietstundungen vor?

VI. Verkauf von Häusern.

1. Wie hoch ist der Verkaufspreis? (Anführung der Zimmerzahl)
   a. Einfamilienhaus?
   b. Mehrfamilienhaus?
2. Laufen die Annuitäten regelmässig ein?
3. Welche Zahlungserleichterungen sind vorhanden?

VII. Besteht in Ihrer Genossenschaft eine Sparorganisation?

1. Wieviel wurde schon insgesamt eingelegt?
2. Wieviel wurde pro Mitglied eingelegt?
3. Wieviel wird in % der Gesamteinlagen pro Jahr zurückgezogen?
4. Wie werden die Spareinlagen eingezogen? Durch Einzieher?
   a. regelmässig zu bestimmter Zeit und in bestimmter Höhe?
   b. oder werden Zeit und Höhe der Einlage ganz den Einlegern überlassen?

VIII. Steuern.

1. Wie hoch ist die Genossenschaft besteuert?
   Wie hoch ist die Kapitalsteuer?
   Wie hoch ist die Ertragssteuer für Bund?
   Kanton?
   Gemeinde?
2. Kamen schon Steuerbefreiungen vor? Wenn ja, welche und aus welchen Gründen?

D. DAS INNERE LEBEN IN DER GENOSSENSCHAFT.

I. Mitgliederzahl.

1. Genossenschafter:
2. Eingeschriebene Drittpersonen, Subvenienten:
3. Behörden:

II. Wer ist der eigentliche Gründer der Genossenschaft?

1. Name und Beruf des oder der Initianten:
2. Was für Zwecke hat der Gründer mit der Schaffung der Genossenschaft verfolgt?

III. Verwaltung.

1. Welche Organe hat die Genossenschaft?
2. Bestehen in der Genossenschaft Organe, die erzieherische Tätigkeit in kultureller, ethischer, religiöser Hinsicht ausüben?

3. Nehmen Angehörige beider Geschlechter an der Verwaltung teil?
4. Ist die Verwaltung ehrenamtlich? Wenn nein, wie hoch sind die Verwaltungskosten in % der Mietzinseinnahmen?

IV. Soziale und hygienische Einrichtungen.

1. Was für soziale Einrichtungen bestehen in der Genossenschaft?
2. Bestehen besondere Schulen für die Genossenschaft?
3. Hat die Genossenschaft einen Hauspflegedienst?
4. Besteht irgendeine Kollektivversicherung der Genossenschafter?
   a. eigene Versicherungskasse der Genossenschafter?
   b. in Verbindung mit einem Versicherungsunternehmen?
5. Bestehen Versammlungslokale?
6. Was ist dafür getan, dass die Genossenschafter zur Gemeinschaft erzogen werden?
7. Gibt es ein Restaurant in der Genossenschaft? Alkoholisch oder alkoholfrei?
8. Gibt es ein Mieterschiedsgericht? Oder hat eine andere Instanz die Aufgabe, Streitigkeiten zu erledigen?
9. Bestehen für die Genossenschafter besondere Unterhaltungsabende?
10. Besteht eine Bibliothek?

V. Wirtschaftliche Einrichtungen.

1. Besitzt die Genossenschaft Häuser, in denen sich Verkaufslokale befinden?
2. Besteht irgendeine Beziehung zu einem Konsumverein?

VI. Stimmrecht.

Hängt das Stimmrecht von der Anzahl der erworbenen Genossenschaftsanteile ab oder hat jeder Genossenschafter nur eine Stimme?

VII. Die Genossenschafter.

1. Bestehen grosse Schwankungen im Bestande der Genossenschafter?
   a. aus welchen Gründen?
   b. wieviele Um- und Wegzüge finden durchschnittlich pro Jahr statt?
2. Wie gross ist die durchschnittliche Kopfzahl der Familie?
3. Gibt es Genossenschafter, die mehr als 10% der Genossenschaftsanteile besitzen?
4. Befinden sich in der Genossenschaft solche Genossenschafter, die von der Armenkasse unterstützt werden oder sonst irgendeine Unterstützung aus öffentlichen Mitteln beziehen?
   Wenn ja, welche Unterstützung?
5. Welchem Berufe gehören die Genossenschafter an?
6. Welchem Berufe gehören die Käufer der Häuser an?
7. Welchen Beruf üben die letzteren hauptsächlich aus?
8. Wie ist das Zusammenleben der Genossenschafter?
9. Haben sich irgendwelche Vereine gebildet?
10. Hat die Genossenschaft parteipolitischen, beruflichen oder konfessionellen Charakter oder ist sie neutral?

E. DIE BAUGENOSSENSCHAFTEN IM ALLGEMEINEN.

1. Hatte die Errichtung der Baugenossenschaft irgendeinen Einfluss auf die private, nicht-genossenschaftliche Bautätigkeit in der Umgebung der genossenschaftlichen Ansiedlung?
2. Hat man schon einen Einfluss auf die allgemeine Mietzinsgestaltung dank der gemeinnützigen genos-

senschaftlichen Bautätigkeit konstatieren können? Wenn ja, welchen?

3. Sind um die Genossenschaft herum neue Läden, Restaurants oder Kaffeehäuser entstanden?
4. Sind Ihnen Baugenossenschaften bekannt, die saniert werden mussten?
5. Würden Sie einen Zusammenschluss aller schweizerischen Baugenossenschaften zu einem Verband mit gemeinsamen Organen als wünschenswert ansehen? Wenn ja, welche Vorteile erwarten Sie von diesem Zusammenschluss?

Um noch offenstehende Fragen zu klären, um das Baugenossenschaftswesen in seinem lebendigen Wirken zu erfassen und ein der Wirklichkeit entsprechendes getreues und wahres Bild zu erhalten, wurden sozusagen alle Baugenossenschaften in den grösseren Städten wie Basel, Zürich, Bern, Winterthur, Luzern und Biel und in den ländlichen Gebieten, vor allem um den Zürichsee herum, aufgesucht.

Im ganzen wurden an über 200 Baugenossenschaften Fragebogen versandt. Von diesen sind nach bestimmten, im nächsten Kapitel noch näher erläuterten Gesichtspunkten 100 als gemeinnützige Baugenossenschaften erkannt worden. Hinzu kommen noch 5 gemeinnützige Gesellschaften, deren Einbeziehung weiter unten begründet werden soll. 18 zum grössten Teil in kleinen Ortschaften sich befindende und im Rahmen der ganzen Arbeit nicht stark und entscheidend ins Gewicht fallende Baugenossenschaften können in dieser Untersuchung hauptsächlich wegen des Ausbleibens einer Antwort nicht berücksichtigt werden. Nur weniges Material lieferte die französische Schweiz und zwar deshalb, weil dort schon an und für sich das Baugenossenschaftswesen im Verhältnis zur deutschen Schweiz eine sehr geringe Entwicklung erfahren hat. Die vorliegende Untersuchung vermochte so etwa 85% aller Erhebungseinheiten zu erfassen, ein Prozentsatz, der genügt, um aus ihm allgemein gültige und die ganze Erhebungsmasse wirklichkeitsgemäss charakterisierende Schlüsse zu ziehen.

II. Was ist eine gemeinnützige Baugenossenschaft?

Es kann sich hier nicht darum handeln, für die «gemeinnützige Baugenossenschaft» irgendeine theoretische Definition zu finden, die auf die Wirklichkeit dann doch nicht anwendbar ist. Nur das allein soll hier versucht werden, festzulegen, was heute allgemein für gemeinnützig gilt. — In dem Zürcher «Bericht der Grosstadträtlichen Kommission über die Arbeiterwohnungsfrage vom Dezember 1899» wurde eine Gesellschaft schon als gemeinnützig angesehen, wenn sie ihre Dividendenhöhe etwas unter den landesüblichen Zinssätzen hielt. — Im Ausland sowohl wie in der Schweiz legte man vor allem in der Gesetzgebung allgemein oder auch des näheren dar, was unter gemeinnützig zu verstehen sei. So in Bayern in Artikel 15 des Gesetzes über die Landeskulturrentenanstalt vom 24. III. 1908, worin es hiess, dass Mittel für Darlehen gegeben werden an rechtsfähige gemeinnützige Bauvereinigungen, die sich mit der Erbauung, Beschaffung und Verbesserung von Wohnungen für die minderbemittelte Bevölkerung befassen. Unter gemeinnützigen Zwecken dienenden Anstalten sind nur solche zu verstehen, die dem Zwecke des allgemeinen Wohles dienen sollen und nicht Zwecken des Erwerbs als solchem. In den Ausführungsbestimmungen zum deutschen Umsatzsteuergesetz vom 24. Dezember 1919 heisst es: «Gemeinnützigkeit liegt vor, wenn die Unternehmen dem Interesse der Allgemeinheit und nicht nur bestimmten Personen oder eines engeren Kreises von solchen zu dienen bestimmt sind». Nach einigen Entscheiden des Reichsfinanzhofes soll die Steuerfreiheit dann nicht gegeben sein, wenn eine Genossenschaft auf Grund geltender Genossenschaftsgesetze dazu bestimmt ist, in erster Linie für ihre Genossen zu arbeiten, nicht aber für Dritte. Wenn eine solche Genossenschaft Erwerbshäuser auch

unter dem Durchschnittspreise veräussert, so komme doch der Gewinn daraus nur dem beschränkten Kreis der Mitglieder, mit denen solche Verkäufe abgeschlossen würden, zugute, weshalb von Gemeinnützigkeit nicht die Rede sein könne. Die Allgemeinheit habe höchstens mittelbar einen Nutzen aus dieser Genossenschaft, indem deren Tätigkeit den Kreis der Wohnungsuchenden vermindere und so der allgemein herrschenden Not abhelfe. Einen ähnlichen Standpunkt nimmt auch *A. Graevell* ein, der 1901 im Auftrage des Zentralverbandes städtischer Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands einen «Bericht über die Ausbreitung der gemeinnützigen Bautätigkeit in Deutschland während der letzten 12 Jahre» in Form eines Buches mit dem Titel «Die Baugenossenschaftsfrage» herausgab. Er sagt: «Das Wesentliche ist: eine gemeinnützige Anstalt muss jedermann zur Benützung offen stehen, gleichviel wes Standes und Vermögens er ist. Man wird im weitesten Sinne jedes offene Geschäft, jede der allgemeinen Benützung zugängliche Einrichtung als gemeinnützig ansehen müssen und darin liegt ja auch eigentlich die sittliche Legitimation eines jeden Handels, allen Geschäftslebens . . . . . Da der Hausbesitzer sein Haus jedem offen hält, der das bedungene Entgelt für die Benützung zahlen will, so ist tatsächlich der Privathausbesitz eine gemeinnützige Einrichtung». — Gegen eine solche Beweisführung ist jedoch zu sagen, dass bei den gemeinnützigen Baugenossenschaften ganz andere und viel weitere und höhere Interessen in Frage stehen als das Privatinteresse des Einzelnen. Im Vordergrunde stehen ethische, soziale und in jeder Beziehung kulturfördernde Ziele und nicht wesenloser Materialismus. Aus diesem Grunde geben sich die Genossenschafter mit einer ganz geringen Verzinsung ihrer Anteile zufrieden, verzichten auf jeden Spekulationsgewinn und weisen bei Auflösung der Genossenschaft einen eventuellen Liquidationsüberschuss wieder gemeinnützigen Zwekken zu. Wenn früher bei der geringen Verbreitung der Baugenossenschaften der Anschein erweckt wurde, es liege eine einseitige Begünstigung einiger Bevorzugter vor, so findet auch dieser Vorwurf keinen Halt mehr, wenn sich im Laufe der Zeit das gemeinnützige Bauge-

nossenschaftswesen so entwickelt haben wird, dass es auf dem Wohnungsmarkte eine entscheidende Wirkung auszuüben vermag, was übrigens ja heute schon mancherorts der Fall ist.

Nach Art. 17 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Stempelabgabe vom 4. Oktober 1917 sind Aktiengesellschaften und Genossenschaften von der eidgenössischen Stempelsteuer befreit, sofern ihre Tätigkeit unter Ausschluss jedes Erwerbszweckes, für Arme und Kranke, zur Förderung des Kultus oder des Unterrichts oder anderen gemeinnützigen Zwecken zu dienen bestimmt ist. Gestützt hierauf waren die gemeinnützigen Baugenossenschaften stets steuerfrei geblieben, ausgehend von einem Entscheid des eidgenössischen Finanzdepartements vom Jahre 1918. Im Jahre 1921 hat die eidgenössische Steuerverwaltung entschieden, dass die Genossenschaften als «gemeinnützig» anerkannt werden, «sofern statutarisch die Ausrichtung von Tantièmen ausgeschlossen, die Dividenden auf höchstens 5% beschränkt und ein allfälliger Liquidationsüberschuss wiederum gemeinnützigen Zwecken gewidmet wird».

Die vorliegende Untersuchung musste sich im grossen und ganzen an diese Begriffsbestimmung halten. Sie in dieser Form ganz zu akzeptieren hätte jedoch zu einem falschen Bilde geführt. Ueber der äusseren Form einer Sache darf deren Inhalt nicht vergessen werden. Dieser Inhalt bedeutet hier eine ganz bestimmte geistige Haltung, eine Gesinnung, die nicht darauf ausgeht, nur materielle Vorteile zu erzielen, sondern der es vor allem um das geistige und ideelle Wohlergehen des Menschen zu tun ist. Trockener Gesetzesbuchstabe vermochte auch hier nicht zu verhindern, dass sogenannte «gemeinnützige» Baugenossenschaften gegründet wurden und zwar nur zu dem Zwecke, um an den den Genossenschaften in gesetzlichen Bestimmungen gewährten Vergünstigungen teilzuhaben. Aus diesen Gründen können in dieser Untersuchung die vor allem in Zürich und Bern so zahlreichen Handwerkergenossenschaften, die den zusammengeschlossenen Handwerkern zur Beschaffung von Arbeit dienten, nicht einbezogen werden. Weiter dürfen hier nicht Erwähnung finden die in letzter Zeit besonders in Genf sozusagen

aus dem Boden schiessenden sogenannten Baugenossenschaften, die nicht zum Bau von Häusern, sondern nur deshalb gegründet wurden, um durch Uebergabe der Anteile bei einem Hauskauf die Handänderungssteuer nicht zahlen zu müssen. Nicht selten traten auch Architekten als Gründer auf, um sich neue Aufträge zu sichern. Hier immer sachgemäss zu trennen und die wirklich gemeinnützigen Baugenossenschaften von den andern zu scheiden, dazu mussten nicht nur die Statuten unter den oben bezeichneten Gesichtspunkten durchgesehen werden, oft war auch der persönliche Eindruck mitbestimmend, den die Aussprache mit den Genossenschaftern selbst schuf.

Was heute vor allem fehlt, ist ein Gesetz gegen die Häuserspekulation, das nicht wie die Subventionsbestimmungen die Gemeinnützigkeit nur für die kurze Zeit von 15 Jahren nach der Fertigstellung der Häuser garantiert, sondern auch in die Entwicklung in der ferneren Zukunft bestimmend eingreift. Zur Verhinderung der Spekulation mit den durch Staatsunterstützung erstellten Häusern muss heute bei einem evtl. Verkauf der Häuser vor Ablauf von 15 Jahren entweder dem Staat das Vorkaufsrecht zu den Erstellungskosten eingeräumt sein oder die Hälfte des beim Verkauf erzielten Ueberschusses dem Staate abgeliefert werden. Nach Ablauf von 15 Jahren ist der Eigentümer des Genossenschaftshauses frei. Er unterliegt in den meisten Fällen der Versuchung, das Haus mit Gewinn weiter zu verkaufen. Dies war auch einer der Hauptgründe, dass die meisten der in den letzten Jahrzehnten des vorigen Jahrhunderts gegründeten Baugenossenschaften auseinandergefallen sind. Am bekanntesten ist wohl das Beispiel der in den 40er Jahren gegründeten Cité ouvrière in Mülhausen, bei der die Häuser schon bald nach der Erstellung ihren Besitzer wechselten, begehrtes Spekulationsobjekt und so ihrem ursprünglichen Zwecke gänzlich entfremdet wurden.

Aehnliche Verhältnisse herrschten bei den Basler Arbeiterwohnungen. Trotzdem nach *Bücher* 1889 beim Verkauf überall die Voraussetzung bestand, dass dieser nur an Selbstbenutzer erfolgen dürfe, wohnten von den 229 Eigentümern 17 nicht in ihren Häusern und zwar

vorzugsweise Käufer erster Hand. 46 Häuser hatten ein- oder mehrmal den Eigentümer gewechselt. *(Bücher*, Wohnungsenquête Seite 307). — Heute wird dieses Problem bei den meisten gemeinnützigen Baugenossenschaften dadurch gelöst, dass die Häuser im Gesamtbesitz der Genossenschaft bleiben. Damit sind sie von selbst der Spekulation entzogen. Ein Verkauf lässt sich, vor allem in kleinen Städten und noch mehr in Ortschaften, mit geringeren Bedenken besonders dort vornehmen, wo die Bevölkerung nicht grösseren Schwankungen unterworfen ist, wo der Bau- und Wohnungsmarkt einigermassen stabil bleibt und leicht zu überblicken ist; denn gerade in letzterem Falle bildet dank der persönlichen Verbundenheit der Bürger in einer Kleinstadt und auf dem Lande die Angst, in den Ruf eines Spekulanten zu geraten, einen nicht zu unterschätzenden Hemmungsgrund, allzugrosse Gewinne aus einem Hausverkauf herauszuschlagen. In Anbetracht solcher Verhältnisse wurden in unsere Untersuchung auch einige Baugenossenschaften aufgenommen, deren Häuser in den Besitz ihrer Genossenschafter übergehen, wobei jedoch der genossenschaftliche Zweck der Genossenschaft Vorbedingung war und auch erkennbar sein musste.

In weiten Kreisen herrscht heute die Ansicht vor, der gemeinnützige Wohnungsbau sei nur für die minderbemittelten Kreise da. Landrat *Brandts* Düsseldorf* gab 1900 folgende Erklärung ab: «Bei uns in der Rheinprovinz, wo der gemeinnützige Wohnungsbau am besten gedeiht, hat sich der Begriff ziemlich abgeklärt. Wir verstehen darunter nur den Bau von Wohnungen für Arbeiter, welche unter das Invalidenversicherungsgesetz fallen und für ähnlich gestellte sonstige Lohnarbeiter und kleine Leute». Es ist hier jedoch grundsätzlich zu betonen, dass die Mitgliedschaft zu einer Genossenschaft jedermann erwerben kann, dass das gemeinnützige Baugenossenschaftswesen alle und die verschiedensten Kreise umfassen kann und soll. Nur dort, wo eine staatliche Unterstützung in Frage steht, sollen in erster Linie die Minderbemittelten berücksichtigt werden. Aber der

*) s. A. Graevell, die Baugenossenschaftsfrage (1901) S. 25.

reinen *genossenschaftlichen Selbsthilfe* soll jeder und ohne Unterschied sich bedienen können. Einzige Bedingung und gesetzliche Forderung bleibt für alle, dass damit nicht irgendwelche gewinnbringenden geschäftlichen Manipulationen verbunden sein dürfen. Zu dem gleichen Schlusse kommt *Eberstadt*, wenn er unter gemeinnütziger Bautätigkeit diejenige Tätigkeit versteht, die von privaten Vereinigungen unter Gewinnverzicht ausgeübt wird. (Hdbch. d. Whgsws. 1909. S. 316).

Ein weiteres, jedoch von niemand bestrittenes, Erfordernis für die Gemeinnützigkeit ist die dem Genossenschafter gewährte Garantie, dass er unter Einhaltung der statutarischen Bestimmungen unkündbar wohnen soll. Ebenfalls selbstverständlich gehört dazu das Bestreben der Genossenschaft, mit jeglichem Fortschritt auf hygienischem Gebiete Schritt zu halten, um damit auf die gesamte Bautätigkeit in diesem Sinne einen stimulierenden Einfluss auszuüben.

Im Anschluss an die bisherigen Ausführungen lässt sich ungefähr folgender Begriff bilden:

Eine gemeinnützige Baugenossenschaft ist eine solche Baugenossenschaft, deren Mitgliedschaft von jedermann erworben werden kann und die ohne Gewinnabsicht den zeitgemässen hygienischen Anforderungen entsprechende, möglichst unkündbare und der Spekulation für immer entzogene Wohnungen schafft.

Wenn in der Untersuchung noch einige Bauvereinigungen einbezogen worden sind, die dem eben festgelegten Begriff nicht mehr entsprechen, so geschieht dies aus dem Grunde, weil die Bauvereinigungen zu der Zeit, in der sie entstanden sind, nach den damals geltenden Anschauungen für gemeinnützig gehalten wurden. Eine Darstellung, die historisch eine bestimmte Entwicklung zeichnen will, hat eine Erscheinung in und mit ihrer Zeit zu fassen und zu begreifen und nicht heute gültige Ansichten als Masstab für Vergangenes anzulegen.

III. Die Anfänge des Schweizer. gemeinnützigen Baugenossenschaftswesens und seine Entwicklung bis Anfang 1928

A. DEUTSCHE SCHWEIZ.

Die Anfänge und die Entwicklung bis zum Kriege

a. Basel.

Wie alle grossen Bewegungen in ihren Anfängen aus Unerfahrenheit meistens falsche, die Wirklichkeit verkennende, unerprobte Wege gehen, so können auch die ersten schweizerischen Baugenossenschaften nur als gutgemeinte aber nicht durchschlagende Versuche angesehen werden, der grossen Wohnungsmisere, den äusserst betrüblichen Wohnungsverhältnissen entgegenzutreten. Basel darf für sich das Verdienst in Anspruch nehmen, durch die im Jahre 1889 von *Karl Bücher* durchgeführte «Wohnungsenquête in der Stadt Basel», die das grösste wissenschaftliche Aufsehen im In- und Auslande erweckt hatte, zum ersten Male in der Schweiz Licht auf die damals überall herrschenden schlimmen Zustände im Wohnungs- und Mietwesen geworfen und bedeutende Abhilfsmassregeln vorgeschlagen zu haben. Neben einer straffen Bau- und Wohnungsgesetzgebung forderte *Bücher* für die Zukunft die Errichtung von Baugesellschaften und die Einführung einer entsprechenden Sozialgesetzgebung. Einer noch zu gründenden Immobiliengesellschaft sollte die Regelung der Wohnverhältnisse in den älteren Stadtteilen obliegen, ein Gedanke, der heute noch für alle Grosstädte aktuelle Bedeutung besitzt. Im grossen und ganzen bewegen sich die Vorschläge *Büchers* in Postulaten, die heute im gemeinnützigen Baugenossenschaftswesen Gemeingut, Wirklichkeit sind, so vor allem die Forderung, dass die Woh-

nungen mit den modernen hygienischen Errungenschaften ausgestattet sein sollen, dass die Mietzinse so niedrig als möglich angeestzt werden und die Mieter unkündbares Mietrecht geniessen sollen. Mit einer gewissen Bitterkeit konstatierte *Bücher*, dass die wenigen anfänglich nach gemeinnützigen Grundsätzen entstandenen Baugenossenschaften und Baugesellschaften, deren Wirken er ebenfalls gründlich untersucht und ausführlich dargestellt hat, ihrer ursprünglichen Aufgabe nicht gerecht wurden. Im folgenden sei kurz auf die drei hier in Betracht kommenden Bauvereinigungen eingegangen.

1. Die Aktiengesellschaft für Arbeiterwohnungen auf der Breite.

Vielleicht im Zusammenhang mit der in den 40er Jahren gegründeten Cité ouvrière in Mülhausen entstand 1851 im Schosse der «Basler Gesellschaft zur Förderung des Guten und Gemeinnützigen» der Plan zur Errichtung von Arbeiterwohnungen. Von 1854—1856 wurden in der Folge 3 Häuserkomplexe mit 31 Wohnungen erstellt. Eines der 3 Gebäude war bestimmt, «den Aermsten unter den Arbeitern zu niedrigst möglichen Mietbeträgen Wohnungen zu verschaffen». Dieser Grundsatz sollte auch für die 3 im Jahre 1888 erstellten Häuser massgebend bleiben. Leider erfuhr er eine Aenderung. «Auch für etwas besser gestellte Leute», heisst es in dem Bericht von 1888, «sei der Bedarf von Wohnungen nicht ganz leicht zu befriedigen, und, da die Häuser an der Breite ein kleines Quartier zu bilden anfingen, so habe man Wert darauf gelegt, eine etwas gemischte Bevölkerung zu erhalten. Die einseitige Errichtung von sogenannten Arbeiterquartieren sei als etwas Unrepublikanisches tunlichst zu vermeiden». Als ein Fortschritt in der Erkenntnis der causa morbi ist es zu bezeichnen, dass die neu erstellten Häuser nicht mehr zum Verkaufe bestimmt wurden. Trotzdem die Gesellschaft das Verkaufsrecht besass, unterliess sie es, davon Gebrauch zu machen. Sie konnte es nicht verhindern, dass die Häuser der Spekulation verfielen. Im Jahre 1889 befanden sich von den 8 Häuschen nur noch 2 in

erster Hand, 2 hatten zweimal, 2 dreimal und 2 viermal den Eigentümer gewechselt; 2 waren reine Miethäuser geworden, in denen der Eigentümer nicht wohnte; 4 enthielten mehr als eine Wohnpartei.

Etwas bessere Ergebnisse erzielten die Miethäuser, was schon die durchschnittliche Dauer der Mietpakte beweist. So betrug sie in einem der Gebäude 16, in anderen 9 Jahre, was als ein bedeutender Fortschritt für die damaligen Verhältnisse zu bezeichnen ist, betrug doch die durchschnittliche Bezugsdauer für Grossbasel 3,71; Kleinbasel 3,13; für Basel überhaupt 3,51 Jahre. Auch dem Aftermietunwesen konnte die Gesellschaft mit einigem Erfolg begegnen. Wenn die Fernhaltung von Aftermietern jedoch nicht voll und ganz gelungen ist, — es wurden statt der in den Büchern ausgewiesenen 41 Mietparteien mit 170 Personen in den 3 Gebäudekomplexen 47 mit 184 Personen gezählt — so hat doch die Aktiengesellschaft mit der *Vermietung* ihrer Wohnungen sehr gute Erfahrungen gemacht.

Weniger erfreulich war die Entwicklung der beiden anderen Bauvereinigungen.

2. *Baugesellschaft für Arbeiterwohnungen.* (Bachletten, Bläsiring, Klybeckstrasse).

«Im Jahre 1869 richteten etwa 180 Arbeiter verschiedener Berufszweige eine Eingabe an die Gemeinnützige Gesellschaft, in welcher sie die Hilfe der letzteren für eine Unternehmung anriefen, welche ihnen den Erwerb einer kleinen Heimstätte ermöglichen sollte». Nachdem man längere Zeit über die Form der zu errichtenden Gesellschaft nicht im klaren war, verliess man den Plan der Errichtung einer Genossenschaft und entschied sich für eine Aktiengesellschaft, wobei man «die Ausführung keineswegs auf das Gebiet der Wohltätigkeit gestellt, sondern im Sinne eines mässigen Geschäftes behandelt wissen wollte». Als Zweck wird in den im April 1870 genehmigten Statuten angegeben, «die hiesigen Arbeiter bei Herstellung und Erwerb von tauglichen Wohnungen zu untertützen». Ihre Wirksamkeit soll vorzugsweise eine vermittelnde sein, zwischen den Arbeitern einerseits und den Kapitalisten und den Bauunternehmern andererseits».

Jede Aktie (100.— Fr.) hat einen jährlichen Zins, welcher jedoch 5% nicht übersteigen darf». Die von der Gesellschaft zu erstellenden Häuser »sollen in der Regel nur zum Verkauf auf Abzahlung bestimmt sein; ausnahmsweise können sie auch vermietet werden, aber nur zu einem höheren Zins, welcher eine sukzessive Amortisation des Kaufwertes gestattet». Im ganzen hat die Gesellschaft 105 Häuser bauen lassen, wovon der grösste Teil von 1872—1874 erstellt wurde. Wie sich aus einer Umfrage des «Schweizer. Arbeitervereins» ergab, waren nur wenige der Häuserreflektanten in der Lage, die verlangte 8%ige Anzahlung von 400.— Fr. zu leisten. Dies wird wohl der Grund gewesen sein, dass der Verwaltungsrat schon im ersten Jahre von dem ursprünglichen Plane abwich und sich entschloss, «mehr die besser gestellten Arbeiter zu berücksichtigen als die auf die niederen Lohnsätze angewiesenen, für welche der Besitz eines eigenen Hauses in einer Stadt ein kaum erschwingbarer Luxus ist». Von den Eigentümern der 101 Häuser, welche bei der Enquête untersucht wurden, waren nur 36 besser gestellte Arbeiter, 18 Handwerkermeister, 11 Post- und Telegraphenbeamte, 10 Lehrer und sonstige Angestellte, 9 Partikulare, 6 Händler, 5 Kommis, 4 Musiker und 2 hielten Kostgänger. In der Folge ergaben sich aber so grosse Schwierigkeiten in finanzieller Hinsicht, dass mehrere der verkauften Häuser in verwahrlostem Zustand der Gesellschaft wieder zufielen. Auch mit der Vermietung machte man so schlechte Erfahrungen, dass der Verwaltungsrat 1881 zum Schluss kam, «die neuen Häuser leer stehen zu lassen, anstatt sie an Leute zu vermieten, welche sie verderben und schliesslich den Mietzins doch nicht bezahlen». 1884 sah er sich veranlasst, die Bautätigkeit ganz einzustellen und noch vor dem statutarischen Endtermin die Liquidation der Gesellschaft in Aussicht zu nehmen. Diese wurde am 4. Juli 1884 durch die Generalversammlung beschlossen.

3. Der Basler-Bauverein.

Ueber die Gründungs- und Baugeschichte schreibt *Buecher:* «Was bei Gründung der Baugesellschaft von der Gemeinnützigen Gesellschaft aus wohlerwogenen Gründen

abgelehnt worden war, die Bildung einer Baugenossenschaft mit aktiver Beteiligung der nächstinteressierten Arbeiter, wurde 4 Jahre später von anderer Seite versucht. Im Jahre 1873 richtete eine grosse auf der Schützenmatte abgehaltene Versammlung an die Regierung das Gesuch, es möge der Staat den Bau von Arbeiterwohnungen in die Hand nehmen. Als die Regierung ablehnend antwortete, bildete sich eine Baugenossenschaft, welche anfänglich aus 12 Genossen mit einer Kapitaleinlage von 16 000.— Fr. bestand. Nach einem im Juni 1873 veröffentlichten Aufrufe waren damals bereits 120 Arbeiter mit einer gesamten Anteilsumme von 15 000.— Fr. beigetreten gewesen. Zur weiteren Beteiligung wurden sodann die Arbeitgeber, der Handelsstand und die Kapitalisten aufgefordert; man sicherte ihnen für ihre Einlagen, die man als Obligationen zu behandeln gedachte, 5% Zinsen und 20% des Reingewinnes zu. Wirklich kam von dieser Seite einiger Zuzug; allein auf seiten der Arbeiter erreichte die Beteiligung bei weitem nicht die erwartete Höhe. Man sah sich infolgedessen veranlasst, die Organisation zu ändern und die Vereinigung in eine Aktiengesellschaft zu verwandeln, der man den Namen «Basler Bauverein» beilegte.

Als Zweck des Vereins geben die Statuten an: «der gegenwärtigen Wohnungsnot in Basel möglichst abzuhelfen und die Mietzinse des minderwohlhabenden Teiles der Einwohnerschaft auf ein richtiges Mass zurückzuführen. Es soll dies vorzugsweise dadurch geschehen, dass billige und gesunde Wohnungen zum Verkaufe erstellt werden». Beim Verkaufe von Häusern sollten die Mitglieder (Aktionäre) ein Vorzugsrecht geniessen und auch Aktien an Zahlung geben dürfen. Der Bauverein ging im Jahre 1874 mit grossem Eifer ans Werk. Die frühere Baugenossenschaft hatte an der Riehenstrasse einen Komplex von 6 älteren Gebäuden (vorher Fabrik) erworben, die nach verschiedenen baulichen Veränderungen für 22 kleine Mietwohnungen eingerichtet wurden. Ausserdem wurde an der Amerbachstrasse ein Gelände erworben und auf diesem der Bau kleiner Häuser zu je 2—3 Familienwohnungen mit Gärtchen begonnen. Von 1874—1877 wurden 24 Häuser errichtet und zum Preise von 14 000.— Fr. bis

24 000.— Fr. verkauft. Um auch Grossbasel zu bedenken, wurde 1876 die Bleichenmatte an der Zürcherstrasse erworben, welche Raum für 44 Häuser bieten sollte. Hier wurden an der neuerstellten Farnsburgerstrasse im nächsten Jahre 12 neue Häuser im Schätzungswerte von 10 000.— bis 16 000.— Fr. erbaut. Allein diese waren grösstenteils wegen ihrer ungünstigen Lage und wegen der inzwischen eingetretenen schlechten Zeiten zunächst unverkäuflich. Man musste sich deshalb entschliessen, die Wohnungen zu vermieten. Schon 1875 hatte sich der Bauverein an die Gemeinnützige Gesellschaft um finanzielle Unterstützung gewendet. Im Verlaufe der weiteren Entwicklung musste er noch weitere bittere Erfahrungen machen. Die auf dem Fabrikareal erstellten Häuser entsprachen nicht nur nicht den Anforderungen der Gesundheit, der Bauverein sah sich auch gezwungen, infolge Konkurses der Eigentümer Häuser wieder in Besitz zu nehmen und den Verkaufspreis und die Mieten zu reduzieren. Die Mitgliedschaft, die 1875 201 Personen betrug, stieg bis 1877 auf 220 und sank darauf stetig bis auf 138 im Jahre 1889. Unter den Mitgliedern von 1875 waren noch etwa 80 Arbeiter, kleine Beamte und ähnliche Leute. 1889 befanden sich unter den 20—25 vermutlichen Reflektanten nur noch 10 Industriearbeiter. Seit 1887 ruht die Bautätigkeit vollständig.

Im Grunde genommen waren alle drei Bauvereinigungen Erwerbsgesellschaften, mussten es auch bis zu einem gewissen Grade sein, wenn sie überhaupt Mittel für den Bau zusammenbringen wollten. Trotzdem die Gesellschaft zur Förderung des Guten und Gemeinnützigen zwei von ihnen aus der Taufe hob und auch in der dritten später einen Verwaltungsratssitz erhielt, gelang es weder ihnen noch der gemeinnützig sein wollenden privaten Bautätigkeit, die Missstände wesentlich zu mildern. In den alten wie auch in den neuen Häusern konnte es nicht verhindert werden, dass mehrere Familien am gleichen Herde kochen mussten, dass Aftermieter mithelfen mussten, die Mieten aufzubringen, dass die Wohn- und Schlafräume überfüllt waren, dass die Häuser, die den Arbeitern sichere Wohnungen garantieren sollten, von Hand zu Hand wanderten und die Mieten unverhältnismässig hoch

bemessen werden mussten. Welche Rückwärtsentwicklung durch die unheilvolle Häuserspekulation eintrat, wird daraus klar, dass die Wohnungen der direkten Mieter, die dank den gemeinnützigen Motiven der Gründer für ihre Wohnungen mässige Mieten zahlen mussten, etwa 40% hinter den Preisen gleichwertiger Wohnungen in der Stadt zurückblieben. Neue, gesundere Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkte brachte erst die Ende der 90er Jahre einsetzende Konjunktur.

Die Jahrhundertwende brachte im Jahre 1900 dann auch die Gründung der «Basler Wohngenossenschaft». Mit ihr beginnt die moderne Entwicklung des Baugenossenschaftswesens in Basel wie in der ganzen Schweiz. Sie hat im Dienste einer grossen Idee einen schweren, zähen Kampf aufgenommen und ihn allen in den Weg gelegten Hemmungen zum Trotz siegreich durchgefochten. Sie hat freie Bahn geschaffen, den Wall von Vorurteilen durchbrochen und den nach ihr gegründeten Baugenossenschaften manche Opfer und grosse Schwierigkeiten erspart. Ihre entscheidende Bedeutung soll deshalb auch hier ausführliche Würdigung erfahren.

An der Wiege der «Basler Wohngenossenschaft» standen unter anderen *W. Arnold, Prof. St. Bauer, Regierungsrat Prof. Dr. P. Speiser, Dr. Kündig, Redaktor E. Wullschleger.* In Verbindung mit einer Kommission wurde ein Statut ausgearbeitet, das der Genossenschaft den Zweck setzte, den Mitgliedern im Gebiete der Stadt und Umgebung gesunde und billige Wohnungen zu verschaffen. Es war vor allem die *Büchersche* Enquête, die in den weitesten Kreisen die Notwendigkeit eines tatkräftigen praktischen Eingreifens erkennen liess. Was lag da näher, als in Anbetracht der glänzenden Erfolge, die die genossenschaftliche Form auf dem Konsumvereinsgebiet schon erzielt hatte, wieder zur genossenschaftlichen Selbsthilfe zu greifen. — In der Folge wurde versucht, durch intensive Propaganda, Werbezirkulare und Vorträge eine grössere Zahl von Mitgliedern zu gewinnen. Aber das Misstrauen und das abwartende Verhalten der Behörden liess das Werk nicht vorwärts kommen. Die ganze Tätigkeit der Baugenossenschaft musste sich wegen der Unmöglichkeit Kredit zu erhalten auf den Kauf von

schon fertigerstellten Häusern richten, was ihr dank der um die Mitte des ersten Jahrzehnts herrschenden Liegenschaftskrise auf verhältnismässig günstige Weise gelang. Bis 1907 vermochte sie auf Ganten 4 Liegenschaften mit zusammen 14 Wohnungen in ihren Besitz zu bringen. — Einen Wendepunkt in der Entwicklung bedeutete für die Genossenschaft die starke moralische Hilfe durch den Anzug, den Herr *B. Jaeggi* im Grossen Rate einbrachte. Er hatte folgenden Wortlaut:

Der Regierungsrat wird eingeladen, zu prüfen und zu berichten

1. Ob nicht der öffentliche Wohnungsnachweis für die Stadt Basel eingerichtet werden sollte.
2. Ob nicht die öffentliche Verwaltung, bezw. die Basler Kantonalbank der auf neutraler Grundlage aufgebauten Basler Wohngenossenschaft, bei der jedermann Mitglied werden kann, die bezweckt, ihren Mitgliedern im Gebiete der Stadt Basel und Umgebung gesunde und billige Wohnungen zu verschaffen, die insbesondere durch Gewährung eines unkündbaren Mietrechts dem häufigen Wohnungswechsel entgegenwirken soll, deren Liegenschaften grundsätzlich im Eigentum der Genossenschaft verbleiben sollen, deren Betriebsüberschüsse im Interesse der Bestrebungen der Wohngenossenschaft verwendet werden, gegen Hypothekarsicherheit die erforderlichen Kapitalien zu einem niedrigen Zinsfuss darleihen sollte.
3. Ob nicht die öffentliche Verwaltung der Basler Wohngenossenschaft zu günstigen Bedingungen kauf- oder pachtweise Land zur Ueberbauung überlassen sollte.

Trotzdem der Anzug einstimmig an die Regierung überwiesen wurde, konnte Regierungsrat *Prof. Speiser* als Leiter des Finanzdepartements sich nicht gut für die Genossenschaft einsetzen, solange die Mitgliederzahl nicht mehr als 114 betrug. In der Voraussicht der nahenden Spannung auf dem Wohnungsmarkt wurde nun eine rege Propagandatätigkeit entfaltet, die die Zahl auf das Doppelte trieb. Aber trotz allen sich mehrenden günstigen Anzeichen konnte die Genossenschaft ihren Hauptzweck nicht erfüllen, den B a u von Häusern. Erst das im neuen Zivilrecht, das 1912 in Wirksamkeit trat, vorgesehene

Erbbaurecht liess die Verwirklichung des schon so lange gehegten Wunsches in greifbare Nähe rücken. Dank dem energischen Eingreifen u. a. von *Regierungsrat Dr. Mangold*, *Regierungsrat Prof. Speiser*, *B. Jaeggi* und *E. Angst* in den Grossratsverhandlungen wurde der stark angefochtene Vertrag, der auf 30 Jahre abgeschlossen worden war, mit 76 gegen 4 in der Schlussabstimmung angenommen. Das gegen diesen Beschluss ergriffene Referendum vermochte nicht, eine verwerfende Mehrheit auf sich zu vereinigen. Der Bau von Häusern konnte nun beginnen, zumal jetzt dazu noch ein starker Mitgliederzuwachs einsetzte. — Die weitere Entwicklung ganz kurz vor dem Kriege und nachher soll im zweiten Abschnitt dieses 1. Hauptteiles gewürdigt werden. Die 1911 gegründete Eisenbahnerbaugenossenschaft wird im Zusammenhang mit der Entstehung des Eisenbahner-Baugenossenschaftswesens Erwähnung finden.

b. *Bern und Biel.*

Noch schlimmere Zustände als in Basel schienen in den 70er Jahren in Bern zu herrschen. (S. «Die Wohnungsfrage in der Stadt Bern». *Dr. W. Ost*, Polizeiarzt, Bern 1897). Auch hier hatte das Schlafgängerunwesen, die Zusammenballung vieler Menschen in einem kleinen Wohnraum, unhaltbare Zustände geschaffen. Der Häuserneubau blieb in keinem Verhältnis zur starken Bevölkerungszunahme, zu der sich ein übertriebener Bodenwucher gesellte. Um der Sterblichkeit, die in manchen Quartieren 30—37,85% betrug, entgegenzutreten und die Krankheitsfälle zu verringern, wurde schon in den 70er Jahren eine A. G. für billige Wohnungen gegründet. Die Wohnungen, die zu 8.— bis 16.— Fr. pro Monat vermietet waren, erhielten wegen ihrer ausserordentlichen Billigkeit und ihres guten Zustandes bald eine sehr grosse Nachfrage. 1897 besass die A. G. 6 Häuser mit 34 Wohnungen. Wie es scheint baut heute die A. G. nicht mehr; sie beschränkt sich rein auf die Verwaltung der Häuser. Jetzt kosten die 1, 2 und 3 Zimmerwohnungen 16.—, 35.— und 48.— Fr. im Monat. — Wie in Basel Prof. *Buecher*, so hat in Bern der Polizeiarzt Dr. *Ost* unauf-

hörlich mit aller Energie auf eine Reform im Wohnungswesen gedrängt. Auf sein Betreiben hin wurde die Wohnungsenquête durchgeführt, deren betrübliche Ergebnisse oben schon angedeutet sind. Stadtrat *Kuenzi* wollte in Anbetracht der zutage geförderten Misstände die Gemeindeversammlung zu tatkräftigem Eingreifen aufmuntern. Er stellte den Antrag, dass alle alten Häuser aufgekauft werden sollen, um an Stelle der ungesunden lichtlosen Kammern der armen Bevölkerung anständige Wohngelegenheit zu verschaffen. Wie jedoch fast zu erwarten war, fand man zu einer so grossen Tat nicht den Mut. Der treffliche Gedanke sollte aber nicht wie in Basel in der Versenkung verschwinden. Es war die hygienische Sektion der gemeinnützigen Gesellschaft, die unter Mitarbeit von Herrn Stadtrat *Kuenzi* sich an die Ausführung des Planes machte. Die in der Folge 1911 gegründete «*Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern*» setzte sich als Aufgabe, alte baufällige Häuser abzureissen und an deren Stelle neue, gesunde und solide Bauten zu setzen. Die Finanzierung wurde sehr erleichtert durch ein Legat von *Dr. Ost* in der Höhe von 265 000.— Fr. Die Genossenschaft muss das Geld jedoch zu 1% verzinsen. Mit dem daraus resultierenden Betrag werden von der Stadt kinderreiche Familien mit Prämien unterstützt. In 4 Etappen (1915, 1919, 1924, 1927) wurden bis heute je 3 Häuser gebaut. wobei eine neue Etappe erst begonnen wird, wenn die vorgängig gebauten Häuser amortisiert sind. Die Anteilzeichner geben sich in einer wirklich uneigennützigen Weise mit einer Verzinsung von 2½% zufrieden. Im Laufe der Jahre hat sich auch die etwas zurückhaltende Einstellung der Behörden geändert, sodass sie heute durch Gewährung von Baukrediten mithelfen, das grosse Sanierungswerk zu einer bemerkenswerten Wohltat für die ganze Bevölkerung werden zu lassen. — — 1888 wurde in Biel die Genossenschaft «Klein aber Mein» gegründet. Unter der Initiative des Grütlivereins taten sich eine Anzahl Beamter, Lehrer und Handwerker zusammen, um durch wöchentliche Beiträge auf 100.— Fr. lautende Anteilscheine zu erwerben. Die zwei ersten Häuser, die 1889 fertig wurden, enthielten 2 Wohnungen zu je 2 Zimmer mit Küche und Mansarde,

sowie Waschküche. Die Finanzierung erfolgte durch Plazierung der I. Hypothek bei der Ersparniskasse Biel und Verkauf von vorher billig erworbenem Bauland an Nichtmitglieder des Vereins. Nachdem in 4 Jahren 12 Ein- und Mehrfamilienhäuser erbaut waren, konnte die Genossenschaft der Versuchung nicht widerstehen, dank der erheblichen Wertsteigerung des Bodens das noch verbleibende Terrain mit einer Liquidationsdividende zu verkaufen und auch die eigenen billig erworbenen Häuschen möglichst vorteilhaft zu verwerten.

c. Zürich und Winterthur.

Als in Zürich im Jahre 1896 im Grossen Stadtrat der Bau von Arbeiterwohnungen zur Beratung stand, wurde eine Kommission eingesetzt, die vor allem über «die Erfahrungen der Baugenossenschaften, die sie im Landankauf und Bau von Arbeiterwohnungen gemacht haben», zu berichten hatte. Dieser «Bericht der Grosstadträtlichen Kommission über die Arbeiterwohnungsfrage» spricht von gemeinnützigen Gesellschaften und Genossenschaften, die in Zürich versucht haben, das Bedürfnis nach billigen und gesunden Wohnungen zu befriedigen. Ihrem Alter nach sind es: Die «Aktiengesellschaft für Erstellung von Arbeiterwohnungen», gegründet 1860, der «Aktienbauverein» (1872), die «Genossenschaft Eigenheim» (1890), die «Zürcher Bau- und Spargenossenschaft» (1892), die «Genossenschaft Daheim» (1895), «Westheim» (1898) und die «Genossenschaft des Zürcher Mietervereins» (1898). Von diesen gehören heute 5 der Geschichte an. Auch die beiden anderen, die «Aktiengesellschaft für Erstellung von Arbeiterwohnungen» und die «Zürcher Bau- und Spargenossenschaft» (heute «Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft») betreiben keine eigentliche Bautätigkeit mehr, sondern beschränken sich auf die Verwaltung der Häuser.

1. Die «Aktiengesellschaft für Erstellung von Arbeiterwohnungen» bestand anfänglich zu einem grossen Teil aus Handwerkern, die sich auf dem Wege der Selbsthilfe an Stelle muffiger gesunde Wohnungen geben wollten. Es wurden von ihr in 8 Gebäudekomplexen zu je 4—6

zusammenhängenden Häusern 100 Wohnungen in 40 Häusern und 12 Werkstätten erstellt. Das unüberbaute Land diente den Hausbewohnern als Pflanz- und Gartenland.

In den ersten Jahren des Bestandes der A. G. musste diese wie die Basler Gesellschaften die Erfahrung machen, dass die Bewohner grosse Teile ihrer Wohnung in Aftermiete gaben. Durch die neue Bestimmung: «Wer seine Wohnung weiter vermietet, hat 10—30% erhöhte Miete zu entrichten, je nach Belieben der Direktion», konnte die Zahl der Aftermieter, die auf 131 gestiegen war, auf 1—4 Personen zurückgedrängt werden. Der gemeinnützige Charakter des Unternehmens tritt auch heute noch klar hervor, müssen doch für die 2, 3 und 4 Zimmerwohnungen nur 400.—, 500.— und 550.— Fr. im Jahre bezahlt werden, ein Satz, der nur 30—50% der heute in den andern Wohnungen zu bezahlenden Miete beträgt.

2. Der im Jahre 1872 gegründete «Aktienbauverein Zürich» hatte zum Zweck der Erstellung gesunder und billiger Wohnhäuser, womöglich mit kleinen Gärten und deren Verkauf, evtl. Vermietung. Die von ihm erstellten 129 Häuser kosteten je nach Typus und Lage 8000.— bis 13000.— Fr. Der jeweilige Käufer musste sich, wie auch sein Rechtsnachfolger, gegenüber der verkaufenden Gesellschaft sowie auch gegenüber den Besitzern der benachbarten Wohnungen verpflichten, weder eine Wirtschaft in seinem Hause einzurichten, noch eine solche von seinen Mietsleuten zu dulden. Bestimmungen über die Untermiete bestanden nicht.

3. Die «Genossenschaft Eigenheim» suchte vorab dem Wohnbedürfnis des Mittelstandes zu steuern. Sie wollte in erster Linie ihren Mitgliedern, sodann aber auch anderen Bewerbern zu einem eigenen Heim unter möglichst günstigen Bedingungen verhelfen. Nach dem Bericht von 1897 hat die Genossenschaft 42 Gebäude erstellt und die Grosszahl davon an ihre Mitglieder verkauft.

4. Die «Baugesellschaft Daheim» wollte Wohnungen schaffen, «die dem Bedürfnis der wenig bemittelten Stände nach Möglichkeit entsprechen». Solange das Haus

im Besitze der Gesellschaft blieb, sollten die Wohnungen bei pünktlicher Erfüllung der Vertragsbedingungen als unaufkündbare Mietobjekte gelten. Ein weiterer Fortschritt kommt in der Bestimmung zum Ausdruck, «dass es ohne schriftliche Zustimmung der Baugesellschaft den Mietern untersagt ist, Aftermieter oder gewerbsmässig Kost- und Logispersonen aufzunehmen». Im ganzen wurden 8 Häuser erstellt.

5. Die 1898 gegründete «Genossenschaft Westheim» ging eine interessante Verbindung ein mit der ebenfalls 1898 in Tätigkeit tretenden «Arbeitersparkasse der Stadt Zürich». Die Genossenschaft baute den Mitgliedern der Sparkasse Wohnungen zu den statutarischen Bedingungen, dagegen verpflichtete sich die Sparkasse wiederum, aus der Reihe ihrer Mitglieder Mieter zu stellen, für deren Mietzins sie garantierte. Ende 1899 besass die Genossenschaft 4 Doppelhäuser, die für 40 Familien Wohnungen boten.

6. Von grösserer Widerstandsfähigkeit als die vier zuletzt behandelten Bauvereinigungen erwies sich die 1892 gegründete «*Bau- und Spargenossenschaft*», die aus dem «Verein Zürcher Wohnungsmieter» hervorgegangen war. Im Anschluss an die grossen Erfolge, die die Bauvereine in Berlin und Hannover mit der Verbindung von Baugenossenschaft und Sparkasse gemacht hatten, wurde auch in Zürich eine ähnliche Vereinigung ins Leben gerufen. Doch mit weniger Glück. Als im ersten Jahrfünft dieses Jahrhunderts eine heftige Liegenschaftskrise eintrat und auch Aktiengesellschaften zum Konkurs trieb, wurden der «Bau- und Spargenossenschaft» ein grosser Teil der Hypotheken und der Anteile gekündigt. Das finanzielle Gleichgewicht konnte nur durch die persönliche Bürgschaft einiger Genossenschafter, die sich mit Rücksicht auf die Solidität der Genossenschaft und auf deren gemeinnützigen Bestrebungen dazu bereit erklärten, aufrecht erhalten wurden. Die Sparkasse jedoch musste man aufgeben. Nachdem sogar noch der Bilanzwert der Genossenschaftsanteile auf 155.75 Fr. reduziert, also für jeden Anteil eine Verlustquote von 344.25 Fr. festgesetzt worden war, gelang es, die Genossenschaft im Laufe der

Jahre wieder auf feste Füsse zu stellen. Mit Ausnahme der Kriegsjahre konnte die Anteilschein-Verzinsung von Jahr zu Jahr immer besser gestaltet werden, sodass heute trotz den unter den üblichen Konkurrenzpreisen festgesetzten Mieten die Verzinsung 6% beträgt. Im ganzen erstellte die Genossenschaft in den Jahren 1893—1898 16 Mehrfamilienhäuser mit zusammen 121 Wohnungen. —

Immer noch nicht das Werk wohnungsbedürftiger Mieter, sondern dasjenige mehr wohltätiger, gemeinnütziger Kreise war 1910 die Gründung der «Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen und von Kleinhäusern». Der ursprüngliche Zweck bestand u. a. darin, Kleinwohnhäuser auf Bestellung von Genossenschaftern zu erbauen und an solche zu verkaufen oder evtl. zu vermieten. Nachdem die Genossenschaft aber den Verkauf der 12 von den 14 für diesen Zweck bestimmten Kleinwohnhäusern nur mit Verlust vornehmen konnte, sind ausser den noch verbleibenden 2 Kleinhäusern die anderen bis heute noch erbauten 30 Mehrfamilienhäuser mit 208 Wohnungen, die alle für bessere Arbeiter bestimmt sind, für unverkäuflich erklärt worden, wodurch natürlich eine dem genossenschaftlichen Zweck viel eher entsprechende Mietzinsregelung vorgenommen werden konnte. Die praktische Bedeutung dieser Massnahme wird schon daraus klar, dass durch die Mieterhöhung in den Vorkriegswohnungen die Mieten im Verhältnis zu anderen sogenannten gemeinnützigen Baugenossenschaften um 100.— bis 200.— Fr. niedriger gehalten werden können. Trotz des anfänglichen Widerstandes der Mieter der alten Häuser vermochte zuletzt doch die bessere Einsicht zu siegen, da diese Mieter ja trotz der Erhöhung immer noch billiger und sicherer als die Mieter in privaten Häusern wohnten.

Einen starken Einfluss von industrieller Seite hat die *«Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur»*, die 1872 gegründet wurde, um der damals im aufstrebenden Winterthur sehr stark hervorgetretenen Wohnungsnot zu begegnen. Da man das finanzielle Ergebnis durch die Beteiligung von Arbeitern nicht für genügend erachtete und auch verhindern wollte, dass die

Arbeiter durch die Uebernahme von Aktien vom Erwerb eines Hauses abgehalten werden, unterliess man es, auch an sie heranzutreten. Führende Rolle spielt bis heute die Firma *Sulzer*, die sich zur Hauptaufgabe setzte, vor allen Dingen kinderreichen Familien gesunde Wohngelegenheit zu schaffen. Im Prinzip sind die Häuser verkäuflich. Sie können auch von anderen Arbeitern, nicht nur von in der Fabrik Beschäftigten durch kleine Abschlagszahlungen erworben werden. Die massgebenden Persönlichkeiten geben sich nicht nur mit einer sehr geringen Verzinsung der gezeichneten Aktien zufrieden, sondern halten auch die Mieten und Verkaufspreise der Häuser unter den üblichen Konkurrenzpreisen. Im ganzen hat die Gesellschaft in nur durch die Kriegsjahre unterbrochener Bautätigkeit von 1872—1928 293 Häuser mit 629 Wohnungen erstellt.

d. St. Gallen.

Auf Grund einer, ähnlich wie in anderen Schweizerstädten in den 90er Jahren des vergangenen Jahrhunderts, 1902 durchgeführten Wohnungsenquête und der sich daraus ergebenden notwendigen Folgerungen entstand im Jahre 1904 dank der Initiative der «Städtischen gemeinnützigen Gesellschaft» unter dem Namen «*Gesellschaft für Arbeiterwohnungsfürsorge*» eine Genossenschaft, die sich zum Zweck setzte, «durch Erstellung oder Erwerb von Häusern und Abgabe billiger und gesunder Wohnungen die Wohnungssorgen der unbemittelten Bevölkerung nach Möglichkeit zu mildern». Sie baute in den Jahren 1904 bis 1907 20 Mehrfamilienhäuser mit 124 Wohnungen zu einem Anlagewert von 1 025 000.— Fr. Die zu billigem Mietzins vermieteten Bauten — 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen kosten 552.—, 672.— und 744.— Fr. — wurden zu 2/3 der Gesamtanlagekosten durch Hypotheken und zu 1/3 durch Zeichnung von Anteilscheinen aufgebracht, ein Satz, der im Vergleich zu heute als sehr hoch zu bezeichnen ist. An diesem 315 000.— Fr. betragenden Anteilscheinkapital partizipieren aber dann allerdings noch die Gemeinde und Ortsbürgergemeinde St. Gallen, das kaufmännische Direktorium, einige Private und die am Bau beteiligten Baugeschäfte.

Die Hochkonjunktur in der Stickereiindustrie und die damit einhergehende Spannung auf dem Wohnungsmarkt führte 1908 zur Gründung der «*Vereinigung für Eigenheime St. Gallen und Umgebung*». Bis zum Kriege erstellte die Vereinigung bei einem Bestand von ca. 100 Mitgliedern 32 Einfamilienhäuser. Die durch die Kriegsverhältnisse eingestellte Bautätigkeit verhinderte die Ausnutzung des noch nicht überbauten Terrains. Die der Vereinigung durch die langen Jahre hindurch erwachsenden Bodenlasten brachten sie in solche Schwierigkeiten, dass 1918 eine Sanierung vorgenommen werden musste, was zur Auslösung von 68 Nichthausbesitzern führte. Der genossenschaftliche Zusammenhalt ist unter den Verbliebenen heute sehr schwach, da die Genossenschaft heute nur noch sie ganz allgemein angehende Geschäfte zu erledigen hat, wie z. B. den Einzug von Hypothekarzinsen. — Grössere Bedeutung für St. Gallen hat die «Eisenbahner-Baugenossenschaft». Da sie jedoch für die Entwicklung des gesamten schweizerischen *Eisenbahner*-Baugenossenschaftswesens entscheidende Wichtigkeit besitzt, soll sie erst im folgenden Abschnitt ausführlich gewürdigt werden.

e. Die Anfänge des Eisenbahner-Baugenossenschaftswesens.

Wo sonst noch Baugenossenschaften vor dem Kriege gegründet wurden, waren es ausschliesslich Eisenbahner-Baugenossenschaften. Hier im historischen Teil soll ganz allgemein hauptsächlich die Entstehung des baugenossenschaftlichen Gedankens unter den Eisenbahnern gezeichnet werden. Auch werden hier nur die Eisenbahner-Baugenossenschaften aufgeführt, die ihre Bautätigkeit schon vor dem Kriege beendigt haben, während diejenigen, die nach dem Kriege noch fortgefahren haben zu bauen, hier nur erwähnt und erst im zweiten Abschnitt ausführlicher behandelt werden.

Mit den Eisenbahner-Baugenossenschaften erfährt das schweizerische Baugenossenschaftswesen eine ausserordentliche Stärkung. Auch heute noch sind in weiten Teilen der Schweiz die Eisenbahner die Kerntruppe, die die Idee wie die Tat immer wieder mit ungebrochener

Kraft weitertragen. Dort, wo die Not am grössten war und nur der rechte Mann den rechten Augenblick erfassen musste, in *St. Gallen*, begannen einige Eisenbahner, die hauptsächlich durch die Erfolge der deutschen Eisenbahner-Baugenossenschaften in Bayern ermutigt wurden, die immer mehr an Boden gewinnende Idee unter den schweizerischen Eisenbahnern durch Vorträge und Zeitungsartikel zu propagieren. So vermochte ein im «Signal», dem Organ des S. B. B. Personals, erschienener Artikel schon kurz nach seinem Erscheinen im Jahre 1909 in Olten verschiedene Eisenbahner unter *I. Theiler*, dem heutigen Zentralpräsidenten des Schweiz. Zugpersonalvereins, zur Gründung einer Baugenossenschaft zu veranlassen, die jedoch nicht im Sinne der Initianten wirken konnte. Wegen der grossen der Genossenschaft entgegengesetzten Schwierigkeiten mussten die im Jahre 1910 erstellten Einfamilienhäuser alle in den Besitz der einzelnen Genossenschafter übergehen. Sowohl Hausbesitzer wie auch die Banken legten Schwierigkeiten in den Weg. Schon gleich als etwas von der Gründung in die Oeffentlichkeit drang, wurde der Hälfte der als Mitglieder der Genossenschaft bekannten Eisenbahner die Wohnung gekündigt. Die Banken konnten sich nicht zu einem Kredit entschliessen, da ihnen die Sicherheit ihrer Gelder durch die ursprüngliche Bestimmung, dass die Häuser im Besitz der Genossenschaft bleiben, nicht gewährleistet erschien. Nach vielen Bemühungen und unter Verzicht auf die eben genannte Bestimmung liess sich die Kantonalbank, zu der dann noch die Pensions- und Hilfskasse der S. B. B. hinzukam, herbei, die durch einen starken Mitgliederrückgang noch mehr geschwächte Genossenschaft zu beleihen. Während die Mitglieder selbst 15% der Bausumme aufzubringen hatten, gewährte die Kantonalbank eine für damalige Zeiten sehr hohe Hypothek von 60%; die II. Hypothek von 25% übernahm die Hilfskasse. Im Laufe der Jahre sind verschiedene Häuser einige Male zu den jeweiligen Marktpreisen in andere Hände übergegangen. Da auch die Genossenschaft selbst heute faktisch liquidiert hat, ist der Charakter einer reinen Eisenbahner-Baugenossenschaft geschwunden, indem neben den Eisenbahnern auch Leute anderer Berufe

die Häuser zu Eigentum erwerben können und auch schon erworben haben.

Nachdem eine um die gleiche Zeit in *Brugg* ins Leben gerufene Eisenbahner-Baugenossenschaft ein ähnliches Schicksal erlitten hatte, blieb es der vorsichtig arbeitenden *Eisenbahner-Baugenossenschaft St. Gallen* vorbehalten, das von ihr begonnene Werk durchzuführen. Der grosse Schaffer und die unermüdlich treibende Kraft war hier Herr *Ad. Messmer*, damals Gehilfe des Betriebschefs IV. in St. Gallen. Ueber ihn und seine Tätigkeit heisst es im 1. Jahresbericht von 1909: «Mit seltenem Eifer und Liebe machte er sich ans Werk, der Idee greifbare Gestalt zu geben. Keine Mühe wurde von demselben gescheut, ein reichhaltiges Material hauptsächlich aus dem Auslande, wohin derselbe verschiedene Reisen zum Zwecke der Beobachtung unternommen hatte, herbeizutragen, zu sammeln, seinen Kollegen zum Studium zu unterbreiten und sie zu ermuntern. Die Durchführung und Ausführung war wohl noch unklar, aber es zeigte sich auch hier, dass für eine gute Sache sich stetsfort Mittel und Wege finden lassen. Zur Aufklärung weiterer Kreise diente vor allem die Presse, vorwiegend die Fachblätter. Am 23. Januar 1909 erschien der erste Artikel im «Signal», dem 4 Wochen später, d. h. am 21. Februar, eine allgemeine Versammlung in Zürich folgte, besucht von ca. 250 Eisenbahnern aller Kategorien. Alle Teilnehmer waren sich nach Anhörung von Referaten des Herrn Architekten *Gerber* aus Ulm und des Verwalters der Versammlung, Herrn *Messmer* aus St. Gallen und anderen darin einig, dass die Eisenbahner der grösseren Orte sich auf genossenschaftlichem Wege die Wohnungsnot vom Halse schaffen sollten. An dieser ersten grossen Versammlung wurde St. Gallen als Vorort für die Organisierung von Baugenossenschaften bestimmt, unter Zusicherung der Kostentragung durch die Verbände. Von diesem Zeitpunkt brach sich die Idee der Gründung einer Baugenossenschaft in St. Gallen vollends Bahn». Aber trotzdem musste es in einem Zirkular an die gesamte Eisenbahnerschaft in St. Gallen noch heisesn: «Die Zeichnung wird g e h e i m gehalten. Unterzeichnet d a h e r frisch und fröhlich die Beitrittserklärung».

Nach einem durch langwierige Verhandlungen mit den Behörden, besonders wegen der den neuen Anforderungen noch nicht entsprechenden Bauordnung, geführten Kampfe und nach der schwierigen Regelung der Finanzierung konnte endlich im Jahre 1911 der Bau von Häusern in Angriff genommen werden. Im ganzen erstellte die Genossenschaft bis 1914 176 Wohnungen in 120 Ein- und 14 Mehrfamilienhäusern mit einem Anlagewert von 2,5 Millionen Franken. Es ist wohl hier zum ersten Male in der Schweiz der Versuch gemacht worden, einen Teil der Wohnung gleich beim Bau mit den passenden Möbeln einzurichten. Ausser einer Wohnküche begrüsste den einziehenden Arbeiter eine mit Buffet, Tisch und Stühlen, einer Eckbank und einer passenden Lampe wohnlich ausgestattete Wohnstube. Der Genossenschaft war es nicht vergönnt, auch nach dem Kriege mit dem Bau von neuen Wohnungen fortzufahren. Die immer noch andauernde heftige Krise in der Stickereiindustrie führte zu einem so starken Rückgang der Bevölkerung, dass an eine Wiederaufnahme der Bautätigkeit in nächster Zeit nicht zu denken ist. (St. Gallen. Wohnbevölkerung 1920 : 70 740; 1927 : 64 850). Die Tat der Eisenbahner von St. Gallen blieb nicht ohne Folgen. An vielen anderen Orten in der Schweiz fand der neue Gedanke fruchtbaren Boden. Es entstanden Eisenbahner-Baugenossenschaften in Brugg, Basel, Biel, Burgdorf, Brig, Luzern, Rorschach, Romanshorn, Frauenfeld, Rapperswil, Erstfeld, Winterthur und Zürich.

Ungefähr das gleiche Schicksal wie die Baugenossenschaften in Brugg und Olten erlebte die Baugenossenschaft «Stampagarten» in Chur, die 1910 hauptsächlich von Angestellten der Rhätischen Bahn gegründet wurde. Während die alten Statuten von 1912 die Abgabe der Häuser «zum Selbstkostenpreis» vorsahen und die Vermietung der Wohnungen an die Mitglieder zu möglichst niedrigen «und wenn immer möglich, gleichbleibenden Preisen» erfolgen sollte, sind durch eine Statutenrevision vom Jahre 1917 die hier in Anführungszeichen gesetzten Worte gestrichen worden. 1922 erst wurde, nachdem von 65 Wohnungen 31 an Mitglieder verkauft worden waren, die Unverkäuflichkeit der Häuser festgelegt.

In ganz engem Kontakt mit der Gründung in St. Gallen scheint die «Eisenbahner-Baugenossenschaft Brig» gestanden zu haben, da sie wie St. Gallen, Olten und Brugg von dem gleichen Architekten, von Herrn *Gerber* aus Ulm beraten wurde. Die von ihr 1911/12 erstellten 8 Mehrfamilienhäuser mit zusammen 38 Wohnungen bleiben im Genossenschaftsbesitz.

Ein ganzes Dörfchen hat in den Jahren 1911—1913 die «Eisenbahner-Baugenossenschaft Luzern» auf dem Obergeissenstein errichtet. 95 Familien haben sich in den 34 Ein- und 16 Mehrfamilienhäusern zu einer Gemeinde vereinigt, die mit dem Freidorf bei Basel Aehnlichkeit besitzt. Jeder Mieter hier ist verpflichtet, im Gemeindewerk 6 Stunden jährlich zu arbeiten. Wer die Arbeit nicht selbst leisten will, kann einen geeigneten Vertreter stellen oder hat eine Barentschädigung von 1.— Fr. pro Stunde zu entrichten. — Infolge der im Jahre 1911 darniederliegenden Bautätigkeit sah sich die «Eisenbahner-Baugenossenschaft Frauenfeld» zum Bau von 7 Doppeleinfamilienhäusern mit 14 Wohnungen veranlasst. Von den 3 übrigen vor dem Kriege gegründeten Genossenschaften hat die «Baugenossenschaft Union» in Winterthur in den Jahren 1912/13 41 Wohnungen in 11 Ein- und 2 Mehrfamilienhäusern die «Eisenbahner-Bau- u. Wohngenossenschaft Burgdorf» 40 Wohnungen in 24 Ein- und 4 Mehrfamilienhäusern und die «Eisenbahner-Baugenossenschaft Rorschach» 53 Einfamilienhäuser erstellt. Letztere besitzt noch 1 schon fertig übernommenes Mehrfamilienhaus.

Damit findet die Darstellung der älteren Entwicklung des gemeinnützigen Baugenossenschaftswesens wie auch der neueren kurz vor dem Kriege ihr Ende. Der Weltkrieg hat eine grosse Bewegung unterbrochen, ja oft zu zerstören gedroht. Allen Genossenschaften gelang es aber dank der Treue der Genossenschafter, mit der diese schon in der vorangegangenen schweren Zeit zu ihnen gestanden hatten, oft unter nicht geringen Opfern, die harte Prüfungszeit zu überstehen. Die Nachkriegszeit liess wieder neues Leben entstehen. Nicht nur entwickelten sich die vor dem Kriege gegründeten Baugenossenschaften zu neuer Blüte; ein neuer Geist erfasste auch

andere, weitere Kreise. Dort, wo früher der baugenossenschaftliche Gedanke nie hätte Freunde gewinnen können, wurde die alte Idee als die einzige Lösung erkannt, um aus den traurigen Verhältnissen heraus zu kommen. Auch die öffentlichen Behörden, Bund, Kantone und Gemeinden konnten nicht mehr zurückstehen. Erst die grosse Not konnte das Gute schaffen.

Die Entwicklung seit dem Kriege

Das schweizerische gemeinnützige Baugenossenschaftswesen wurde nach dem Kriege unter ganz neue Bedingungen gestellt. Vor dem Kriege blieb es mehr oder weniger Pflicht und Notwendigkeit für jede Genossenschaft, sich selbst durch alle Schwierigkeiten durchzukämpfen. Auch nach dem Kriege galt es noch manches Vorurteil zu brechen. Aber doch haben die Baugenossenschaften von den verschiedensten Seiten Hilfe erhalten, die ihnen ihre Aufgabe bedeutend erleichterte. Nicht nur gewährten die verschiedenen Volksvertretungen namhafte Summen zur Unterstützung der Baugenossenschaften, auch das feste Vertrauen weitester Bevölkerungsschichten liess an allen Orten die baugenossenschaftlichen Bestrebungen ungeahnte Kräftigung erfahren. Wie verschieden jedoch von Kanton zu Kanton und von Gemeinde zu Gemeinde diese neueste Entwicklung vor sich gehen musste, soll in folgendem gezeigt werden:

a. Basel-Stadt.

Als erste Genossenschaft nach dem Kriege trat in Basel wieder die «*Basler Wohngenossenschaft*» hervor, die den schweren Schlag durch den Ausbruch des Weltkrieges gut ausgehalten hatte. Zu den im Jahre 1913 erbauten 4 Doppelhäusern mit 31 Wohnungen wollte die Genossenschaft, um der hereingebrochenen Wohnungsnot frühzeitig zu begegnen (1919/1920), unter entsprechender Unterstützung noch weitere 50 Wohnungen erstellen. Da jedoch der Staat seine Zurückhaltung bewahrte, so blieb der Genossenschaft nichts anderes übrig, als durch

den Kauf von 3 weiteren Häusern wenigstens auf dem Wege der Vermietung im Sinne und Geist einer gemeinnützigen Baugenossenschaft zu wirken. Die im Verlaufe der vergangenen Jahre erfolgte finanzielle Gesundung, der ansehnliche Mitgliederzuwachs und vor allem die für sie günstige Lage auf dem Wohnungsmarkte erlaubten es der Genosesnschaft in den Jahren 1926/28 4 Neubauten zu erstellen, sodass sie heute 25 Mehrfamilienhäuser mit zusammen 141 Wohnungen besitzt.

Dank der grossen Vorarbeit der Basler Wohngenossenschaft hatte es im Jahre 1911 die *Eisenbahner-Baugenossenschaft* im Verhältnis zu den zu dieser Zeit gegründeten Schwesterngenossenschaften in anderen Orten leichter, in kurzer Zeit die ansehnliche Zahl von 169 Mitgliedern in sich zu vereinigen. Als es sich jedoch herausstellte, dass die Genossenschaft nicht billiger bauen könne als die privaten Unternehmer, und als die Unverkäuflichkeit der Häuser statuiert wurde, schieden viele wieder aus der Genossenschaft aus. Infolge des Weltkriegs standen gar noch einige von den 18 bis dahin erstellten Wohnungen leer, und es traten dazu noch Mitglieder aus, sodass die Generalversammlung den Beschluss fassen musste, die Anteile erst 2 Jahre nach dem Kriege auszuzahlen. In der dem Kriege folgenden Wohnungsnot strömten viele der früher untreu gewordenen Mitglieder zurück und fanden in den in rascher Folge gebauten 106 Wohnungen willkommene Unterkunft. Heute besitzt die Genossenschaft bei einem Bestande von 245 Mitgliedern in 4 Ein- und 35 Mehrfamilienhäusern 124 Wohnungen. (Lehenmattweg - Redingstrasse - Birsstrasse. Kriegerstr. - Oberalpstr.).

Kurz nach Beendigung des Krieges begann in der Nähe von Basel, auf schon basellandschaftlichem Boden, eine Siedlung zu erstehen, die wohl die höchste Form erreicht hat, die heute überhaupt eine genossenschaftliche Siedlung erreichen kann. Die «*Siedlungsgenossenschaft Freidorf*», im Sinne und Geiste eines Pestalozzi und *V. A. Hubers* errichtet, steht da als Musterbeispiel genossenschaftlicher Zusammenarbeit, genossenschaftlichen Zusammenlebens. Dank der weisen Voraussicht von *Alt-Nationalrat B. Jaeggi*, Präsident der Verwaltungskommis-

sion des V. S. K. (Verband schweizerischer Konsumvereine), wurde hier ein Werk geschaffen, auf das die Genossenschafter im In- und Ausland mit Stolz blicken. Ueber Finanzierung, Zweck und Ziele führt *Alt-Nationalrat B. Jaeggi* folgendes aus:

«Die Gelder rühren her aus ausländischen Warentransaktionen zur Versorgung des Landes mit Gütern während des Krieges, die grösstenteils glücklich abgelaufen sind. Die Rückstellungen im Betrage von mehreren Millionen Franken hätten im weiten Masse in die Kriegsgewinnsteuerkasse der Eidgenossenschaft abgeliefert werden sollen. Die Eidgenossenschaft gab die Summe frei unter der Bedingung, dass die Freidorfstiftung errichtet und ein Dorf gebaut werde. Deshalb wurde weder der schweizerische Konsument, noch wurden die Verbandskonsumvereine irgendwie geschmälert, denn die betreffenden Kapitalien konnten nur für das Siedlungswerk freigemacht werden. — Die Siedlung soll zu einer Vollgenossenschaft werden; die Siedler sollen die Möglichkeit erhalten, ihren ganzen Bedarf in der Genossenschaft zu decken. Das Prinzip der Selbstverwaltung wird darin in weitem Masse zur Anwendung gelangen, und der Einzelne soll einen Teil seiner freien Zeit freiwillig und unentgeltlich in den Dienst der Genossenschaft stellen. Mit diesen Grundsätzen kehren wir zurück zur alten schweizerischen Einfachheit. Wir wollen vorbildlich wirken, nicht nur für unser Land, sondern auch für das Ausland».

Schon Ende 1919 konnte mit dem Bau von 150 Häusern begonnen werden. Auf Ostern 1921 waren für 150 Familien Wohnungen geschaffen. Die Gesamtanlagekosten betrugen rund 6,8 Millionen Franken. Die Wohnungen werden vermietet oder in Baurecht an die Mitglieder abgegeben. «Bei der Abgabe in Baurecht wird der Mieter Eigentümer des Hauses, der Grund und Boden aber bleibt Eigentum der Genossenschaft. Beim Aufhören der Mitgliedschaft geht das Gebäude wieder in den Besitz der Genossenschaft über und zwar zum damaligen Verkehrswert, der aber nicht höher sein soll als der Ankaufspreis. Dadurch ist ausgeschlossen, dass ein

Spekulationsgeschäft mit dem Hause gemacht werden kann». (Jahresbericht 1919).

Das Entstehen und die Bautätigkeit der andern nach dem Kriege entstandenen gemeinnützigen Baugenossenschaften fällt in 2 Perioden: in die Jahre 1921—1923 und 1925 und 1928. Während in andern Städten die öffentliche Unterstützung hauptsächlich in der Form von Barsubventionen geschah, bestand sie in Basel vor allem in der ersten Periode in der Gewährung des Baurechts. Von den 4 in die erste Periode fallenden Genossenschaften erhielten nur die *Wohnbaugenossenschaft Flügelrad*» und die «*Wohngenossenschaft Morgartenring*» die geringe Barsubvention von 16% resp. 14% der Bausumme. Die Wohnbaugenossenschaft Flügelrad unterscheidet sich insofern von den andern Wohngenossenschaften als bei ihr jeder der 34 Genossenschafter zugleich Wohnungs v e r mieter ist. Ein Mitspracherecht scheint den Mietern nicht eingeräumt zu sein. Die 34 Genossenschafter besitzen im ganzen in 34 Häusern 68 Wohnungen. In das Jahr 1922 fällt die Gründung der «*Wohnbaugenossenschaft Morgartenring*», die in den 12 Mehrfamilienhäusern 32 Wohnungen eingerichtet haben. Nur Einfamilienhäuser erstellt haben die «*Wohngenossenschaft Lindengarten*» und «*Lindeneck*», die erstere 12 und die andere 6. Die Mieter geniessen, wie übrigens in fast sozusagen allen Basler Genossenschaften, unkündbares Mietrecht. Bei den in den Jahren 1925—1928 gegründeten Baugenossenschaften tritt der Bau von Arbeiterwohnungen etwas mehr in den Vordergrund. Oeffentliche Unterstützung in Form von Barsubventionen erhielten nur die speziell kinderreichen Familien dienenden Wohngenossenschaften «*Vogelsang*» und «*Lange Erlen*». Als erste erstellte 1925 die «*Wohngenossenschaft Hirzbrunnenpark*» 19 einfach eingerichtete Einfamilienhäuser mit einem Anlagewert von 485100.— Fr. — Einer bis in die weitesten Kreise sich erstreckenden Unterstützung durfte die «*Mieterbaugenossenschaft*» sich erfreuen, die aus dem «Mieterverein» hervorgegangen, in kurzer Zeit 170 Mitglieder in sich vereinigte. Wertvolle Beihilfe leisteten neben dem A. C. V. (Allg. Konsumverein) verschiedene Arbeitnehmerverbände, wie der

Metallarbeiter-, Post-, Buchbinderverband, der Verband der Angestellten und Beamten des Kantons Baselstadt u. a. Hinzu kam noch die Bereitwilligkeit der Mieter, über ihren Pflichtanteil hinaus ihre Ersparnisse in Anteilscheinen und Obligationen anzulegen. Im ganzen erstellte die Genossenschaft in 2 Etappen 28 Mehrfamilienhäuser mit 117 Wohnungen zu einem Anlagewert von 1,720 Millionen Franken.

Ebenfalls grössere Anlagen erstellten die «*Wohngenossenschaften Im Langen Lohn*» mit 187 Wohnungen in 61 Ein- und 42 Mehrfamilienhäusern und die «*Wohngenossenschaft Gundeldingen*» mit 133 Wohnungen in 27 Mehrfamilienhäusern. Diese beiden wie die «*Wohngenossenschaft Heimatland*», die in 12 Mehrfamilienhäusern 72 Wohnungen besitzt, suchten vor allem das Wohnbedürfnis des Mittelstandes zu befriedigen. Mehr für den Arbeiterstand bauten die Genossenschaften «*Gruenmatt*», «*Im Vogelsang*», «*Rüthibrunnen*», «*Lange Erlen*», und «*Gartenland*». Von diesen wurden die Wohngenossenschaften «Grünmatt», «Im Vogelsang» und «Lange Erlen» vom Staat mit einer Subvention von 20% für die Einfamilienhäuser und von 15% für die Mehrfamilienhäuser (Grünmatt) bedacht, unter der Bedingung, dass die Wohnungen den sonst nicht gern gesehenen Familien mit viel Kindern zu ermässigten Mieten zur Verfügung gestellt wurden. Beide suchen den Forderungen, die an eine Arbeiterwohnung gestellt werden können, gerecht zu werden, indem die erstere 54 und die «Wohngenossenschaft Lange Erlen» 63 einfach ausgestattete Einfamilienhäuser errichtete, die alle sehr praktisch mit Wohnküche und Bad eingerichtet sind. In einem angegliederten grösseren Garten ist Platz geschaffen für Gemüsebau und für Bewegungsmöglichkeit der Kinder. Nicht subventioniert wurden die 26 Einfamilienhäuser der «Wohngenossenschaft Rüthibrunnen», weshalb die Mieten gegenüber der «Wohngenossenschaft Lange Erlen» um 240.— Fr. auf 1320.— Fr. erhöht werden mussten. Von den beiden noch verbleibenden Baugenossenschaften erstellte die «Wohngenossenschaft Grünmatt» 48 Wohnungen in 28 Ein- und 8 Mehrfamilienhäusern. Als letzte beendigte die 1928 gegründete «Wohngenossenschaft Laufenstrasse» den Bau

von 12 Häusern mit 59 Mittelstandswohnungen. Bei dieser Baugenossenschaft tritt vor allem die für das ganze Basler gemeinnützige Baugenossenschaftswesen so bedeutungsvolle finanzielle Beteiligung des A. C. V. hervor. Von den im Voranschlag vorgesehenen Anlagekosten von 1,27 Millionen Fr. brachte der A. C. V. in I. und II. Hypotheken allein fast 1 Million Fr. auf. In Basel ergibt sich mit der Zeit eine immer engere Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen genossenschaftlichen Verbänden. A. C. V., V. S. K. und die Wohngenossenschaften erkennen ihre gemeinsamen Interessen. Fast in allen grösseren Wohngenossenschaften versorgen die mit den Genossenschaftshäusern erstellten Kaufläden des A. C. V. die Genossenschafter mit Lebensmitteln. Umgekehrt nimmt der A. C. V. durch seine grosszügige Gewährung von Darlehen in immer ausgedehnterem Masse an der Förderung des gemeinnützigen Baugenossenschaftswesens teil. Gemeinsam ist das Ziel, gemeinsam auch der Weg.

b. Kanton Bern.

Bern-Stadt.

In der Stadt Bern haben widrige Umstände die Entwicklung des Baugenossenschaftswesens hintangehalten. Nachdem schon vor dem Kriege wenig auf diesem Gebiete getan worden war, aus Gründen, die wohl hauptsächlich in dem Fehlen eines grossen Arbeiterstandes liegen, trat vollends im Kriege eine starke Stockung ein. Während in den anderen schweizerischen Städten sich durch die Abwanderung vor allem der Ausländer eine übergrosse Entspannung auf dem Wohnungsmarkte vollzog, begann die bernische Einwohnerzahl immer stärker anzuschwellen. Ausländische Gesandtschaften kauften ganze Häuser, internationale Elemente der verschiedensten Art konzentrierten sich in Bern. Die Mietpreise schnellten in die Höhe, ohne dass das Baugewerbe infolge der grossen Kapitalknappheit, der hohen Materialpreise und Arbeitslöhne regulierend eingreifen konnte. — Die geringe Bautätigkeit der einzigen Baugenossenschaft, der 1910 gegründeten «Bernischen Wohngenossen-

schaft», vermochte natürlich keinen entscheidenden Einfluss auszuüben. Als die Wohnungsnot sich immer mehr zuspitzte, entstand 1919 die «Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern», die sofort mit dem Bau von 190 Häusern mit 223 Wohnungen begann, die in den Jahren 1919 bis 1921 fertiggestellt wurden. Die lange Bauzeit war bedingt durch die verwirrten wirtschaftlichen Verhältnisse mit all den Arbeitskämpfen und den Auseinandersetzungen mit den Lieferanten der Rohmaterialien, die angesichts des ständigen Steigens der Baumaterialien immer mehr erhöhte Forderungen stellten. Nicht zuletzt spielte auch die allzu optimistische Aufstellung des Finanzplanes mit, der in der erhofften weitgehenden Unterstützung von Bund, Gemeinde und Kanton sich getäuscht sah und derart in sich zusammenzubrechen drohte, dass die Genossenschaft nur durch das persönliche Eingreifen von Bundesrat *Schulthess* gerettet werden konnte (Jahresber. 1920 S. 10). An Stelle der erwarteten 30% Unterstützung erhielt die Genossenschaft noch 22%. Das Genossenschaftskapital, das ursprünglich auf 5% festgesetzt war, musste nun 12½% betragen, ein harter Schlag für dem Lohnarbeiterstand angehörende Genossenschafter. Nachdem die Genossenschaft bis 1926 ihren Siedelungsbestand auf 265 Ein- und 6 Doppelmehrfamilienhäuser erhöht hatte, stellte sie ihre Bautätigkeit ein, da die Krise auf dem Baumarkt sich voll auszuwirken begann. — Trotzdem die Wohnungsnot bis 1924 herrschte, — bis Ende 1924 waren 1112 Wohnungssuchende beim Wohnungsamt gemeldet — kam es auf gemeinnütziger Basis zu keinem genossenschaftlichen Zusammenschluss mehr. Hingegen scheinen Handwerker — Baugenossenschaften mit Subventionen und Darlehen auf II. Hypothek mehr unterstützt worden zu sein. Von den von der Gemeinde Bern gewährten Subventionen in der Höhe von 1 096 000 Fr. erhielt die Eisenbahner-Baugenossenschaft 505 000.— Fr., während 591 000.— Fr. an Handwerker-Baugenossenschaften und einige wenige Privatunternehmer gegeben wurden. Und von den 2 100 000.— Fr. gewährten Darlehen der Gemeinde erhielten die Eisenbahner-Baugenossenschaft 245 000.— Fr. und die Handwerkergenossenschaften 1 855 000.— Fr. Es ist hier jedoch zu beachten,

dass in den anderen Kantonen das gemeinnützige Baugenossenschaftswesen erst nach 1925 grosse Verbreitung gewonnen hat, und dass bis dahin auch die Handwerkergenossenschaften weit mehr Bedeutung gehabt hatten. Nach 1925 begann dann in Bern die bis heute anhaltende Entspannung auf dem Wohnungsmarkte und erschwerte die Neugründung von gemeinnützigen Baugenossenschaften. Die Eisenbahner-Baugenossenschaft wird bis zur Ueberwindung der Krise die einzige gemeinnützige Baugenossenschaft in der Stadt Bern bleiben, da die «Bernische Wohngenossenschaft» durch den infolge der Wirtschaftskrise im Jahre 1924 erfolgten Konkurs der *Lombard- u. Diskontobank* zur Liquidation gezwungen ist. Die Genossenschaft besitzt heute noch 99 Wohnungen in 20 Häusern.

Uebriger Kanton Bern.

Die wohl am stärksten baugenossenschaftliche Tätigkeit im Bernbiet entfalten *Burgdorf* und das aufstrebende *Biel*. Schon während des Krieges hatte in Biel der gute Gang der Uhrenfabriken, die sich auf Munitionsfabrikation verlegten, viele Wohnungsuchende herbeigezogen. Der grossen Wohnungsnot suchte vor allem die schon 1910 gegründete *Eisenbahner-Baugenossenschaft*, die heute 25 Ein- und 31 Mehrfamilienhäuser mit 104 Wohnungen besitzt, zu begegnen. Bei ihr fällt besonders die starke finanzielle Beteiligung verschiedener Personalverbände auf. Ausser der Pensions- und Hilfskasse stellten noch der Schweizerische Lokomotiv-Personal-Verband, der Schweizerische Zugpersonal-Verband, die Versicherungskasse S. E. V. und die Sterbekasse S. B. B. Gelder zur Verfügung. Von der gesamten hypothekarischen Belastung von 1 152 000.— Fr. machen mit Einschluss der von der Pensions- und Hilfskasse gewährten Summe die eben genannten Beiträge 918 600.— Fr. d. h. fast 80% aus. —

Auch die 1925 gegründete «*Baugenossenschaft des Gemeindepersonals Biel*» erhielt aus der Versicherungskasse des Gemeindepersonals als I. Hypothek 65% der 405 000 Fr. betragenden Anlagekosten. Im Gegensatz zur Eisen-

bahner-Baugenossenschaft, die in starkem Masse den Bau von Einfamilienhäuser betrieb, erstellte die Baugenossenschaft des Gemeindepersonals nur 8 Mehrfamilienhäuser mit zusammen 26 Wohnungen, die neben Bureaupersonal auch von Elektrikern, Strassenbahnern, Mechanikern und Schreinern bewohnt sind. Da immer noch ein Bedürfnis nach billigen Wohnungen besteht, haben beide Genossenschaften den Bau von weiteren Häusern projektiert; die Eisenbahner-Baugenossenschaft 24 Ein- und 4 Mehrfamilienhäuser mit zusammen 32 Wohnungen (Fallbringenweg-Berghausweg) und die Baugenossenschaft des Gemeindepersonals 16 Einfamilienhäuser. — Ausser in Biel war die genossenschaftliche Bautätigkeit sehr rege in *Burgdorf*, wo sich 3 Baugenossenschaften befinden. Neben die schon erwähnte «Eisenbahner-Bau- und Wohngenossenschaft» sind im Jahre 1925 die aus Angestellten der Emmentaler-Bahn bestehende «Eisenbahner-Wohn- und Baugenossenschaft» mit 16 Einfamilienhäuser und die «Wohnbaugenossenschaft Burgdorf» mit 16 Ein- und 2 Mehrfamilienhäuser getreten. Je 14 Wohnungen erstellten die «Eisenbahner-Baugenossenschaft Lyss» in 5 Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus, die «Eisenbahner-Baugenossenschaft Meiringen» in 2 Ein- und 6 Mehrfamilienhäuser und die «Gemeinnützige Baugenossenschaft Eigenheim Konolfingen-Stalden» in 4 Ein- und 5 Mehrfamilienhäusern. Im ganzen besitzen die 9 berichtenden eben aufgeführten bernischen gemeinnützigen Baugenossenschaften in 61 Mehrfamilienhäusern 633 Wohnungen.

c. Kanton Zürich.

Zürich-Stadt.

Naturgemäss hat die grösste Industrie- und Handelsstadt der Schweiz auch die grösste baugenossenschaftliche Entwicklung erfahren. In Zürich kommt dies jedoch weniger in der Zahl der gegründeten Baugenossenschaften zum Ausdruck als in der Zahl der von jeder Baugenossenschaft erstellten Wohnungen. Im Gegensatz vor allem zu Basel herrscht in Zürich der etappenweise Wohnungsbau,

während in Basel die meisten Genossenschaften nur eine oder zwei Bauperioden aufweisen und deshalb grösstenteils kleinere Gebilde sind. Wenn in Zürich das Baugenossenschaftswesen grössere und raschere Entwicklung erfahren durfte, so liegt dies nicht zuletzt an der weitgehenden Unterstützung, mit der die Zürcher Baugenossenschaften vom Staate gefördert wurden.

Die Bautätigkeit der Zürcher Genossenschaften fällt hauptsächlich in die Zeit nach dem Kriege. Erst durch die Gemeindeabstimmung vom 31. August 1924 wurde die Möglichkeit für eine raschere Ausdehnung der gemeinnützigen Bautätigkeit geschaffen. Denn von da an wurde die Belehnungsgrenze für die grundpfandliche Sicherstellung auf 94% der ausgewiesenen Anlagekosten erhöht. Im Vergleich zu den 90%, die in den «Grundsätzen» von 1910 festgesetzt waren und zu den 85%, die für die im Jahre 1923 gewährten Darlehen galten, erscheint dies als hoch. Die «Weisung für die Gemeindeabstimmung vom 31. August 1924» sagt darüber folgendes:

«Zwei Gründe bewogen die Behörden, trotz der erhöhten Verlustgefahr die Belehnungsgrenze auf 94% zu erhöhen. Einmal hatte sich schon vor dem Kriege gezeigt, dass es gemeinnützigen Genossenschaften von Mietern aus dem Arbeiterstande nicht möglich ist, binnen kürzerer Frist 10% der Anlagekosten als Genossenschaftsanteile einzubezahlen. Noch weniger war es ihnen in den Jahren 1923/24 möglich, die bei der Belehnungsgrenze von 85% und 80% selbst aufzubringenden restlichen 15 oder 20% des Anlagekapitals einzuzahlen. Will man den gemeinnützigen Wohnungsbau so fördern, dass in den kommenden Jahren die Wohnungsnot wirksam bekämpft wird, so ist eine Erhöhung der Belehnungsgrenze von 94% nicht zu umgehen. In den letzten 2—3 Jahren haben sich die Genossenschafter die restlichen 10—20% zum grössten Teil dadurch verschafft, dass sie die Architekten und vor allem Handwerksmeister bei Bauarbeiten zu Uebernahme von Anteilscheinen oder von Hypotheken, die den städtischen im Range nachgingen, verpflichteten. Da die Handwerker solche Anteilscheine und

Resthypotheken nicht als vollwertig betrachten konnten, hielten sich viele von ihnen durch Erhöhung der Werklöhne ganz oder teilweise schadlos, was zur Erhöhung der Baukosten und der Mietzinse führte. Solchen Auswüchsen kann nur begegnet werden, wenn den gemeinnützigen Bauunternehmungen durch Erhöhung der Belehnungsgrenze für städtische Hypotheken die Finanzierung ihrer Wohnbauten erleichtert wird». Seit der Annahme dieser neuen Bestimmungen setzte eine intensive Bautätigkeit der gemeinnützigen Baugenossenschaften ein. Noch kurz vor dem Kriege begann die «*Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals*» ihre Tätigkeit, um sozusagen ohne Unterbruch bis heute (1928) 568 Wohnungen zu erstellen. In eine schwierige Lage kam die Baugenossenschaft in der Kriegszeit, während der die Bautätigkeit nicht eingestellt wurde. Infolge der grossen Geldknappheit hatten es die S. B. B. bis zum Jahre 1920 ausgeschlagen, die II. Hypothek auf die Liegenschaften in der Stüssistrasse zu übernehmen. Nachdem die Stadt und einige Dienstpersonalvereinigungen die Lücke ausgefüllt hatten, war aber die Vermietung der Wohnungen an die sich abwartend verhaltenden Genossenschafter so schwierig, dass sie die Wohnungen sogar an Nichtgenossenschafter vergeben musste. Nach dem Kriege entstand dann Projekt auf Projekt, und heute ist die Genossenschaft abgesehen von der *Allgemeinen Baugenossenschaft (A. B. Z.)* die grösste der ganzen Schweiz. — «Geringes ist die Wiege des Grossen», sagte Herr *Stocker*, der Gründer der Allgemeinen Baugenossenschaft, als der Schreibende ihn aufsuchte. Wenn von irgendeiner Genossenschaft gesagt werden kann, sie sei auf dem Wege der reinen Selbsthilfe entstanden, allein durch die Hingabe und Uneigennützigkeit der Genossenschafter, so ist dies bei der A. B. Z. der Fall. Mit Recht heisst es in der 1923 herausgegebenen Festschrift: «Was die A. B. Z. ist, das ist sie aus sich selber! Das ist sie im Kampfe mit viel äusseren und inneren Widerständen geworden. Dazu haben ihr Genossenschaftstreue, Solidarität und der Glaube an die grosse Zukunft der eigenen Arbeit, der die Genossenschafter beseelt hat, verholfen». —

Fast unglaublich ist es heute, dass mitten im Kriege im Gründungsjahr 1916 der Schriftenkontrolleur Herr *Fritz Stocker* im Zürcher Bahnhof bei seinen Berufskollegen herumging, um bei ihnen Beiträge von 20 Rappen zu sammeln, «zum Zwecke der Gründung einer Baugenossenschaft». Heute noch lautet ein Artikel der Statuten: «Jedes Mitglied ist verpflichtet, je am 1. jedes Monats einen Minimalbeitrag von 1 Franken à fonds perdu zu bezahlen, bis die Summe der Beiträge 25.— Fr. als Höchstleistung eines Mitgliedes erreicht hat». Diese à fonds perdu-Beiträge haben heute (1928) die ansehnliche Höhe von 160 000.— Fr. erreicht. Die Volkstümlichkeit, die die A. B. Z. in der äusserst kurzen Zeit gewonnen hat, zeigen das schnelle Wachstum der Mitgliederzahl und des Anteilscheinkapitals. Bis Ende 1919 hatten die 2 111 Mitglieder 1160 Anteile in der Höhe von 45 000.— Fr. gezeichnet. Dank der kraftvollen Leitung von Herrn *A. Hintermeister*, den 1927 der Tod hinwegraffte, brachte es die A. B. Z. bis Ende 1927 auf 4836 Vollmitglieder und das Anteilscheinkapital war auf über ½ Million Fr. gestiegen. Nicht weniger erfreulich war die Bautätigkeit. Ohne diese je zu unterbrechen, wurden in steter Fortentwicklung bis Ende 1927 54 Ein- und 86 Mehrfamilienhäuser erstellt, die mit 608 den modernsten Anforderungen entsprechenden Wohnungen eingerichtet sind.

Nicht unerwähnt soll hier die von dem unternehmungsmutigen Gründer der A. B. Z. 1922 ins Leben gerufene «Hypothekengenossenschaft» sein, die heute noch die auf genossenschaftlichem Wege gesammelten Gelder hauptsächlich an Private gibt, aber, wie Herr *Stocker* in seinem grossen Optimismus wünscht, mit der Zeit die für die Baugenossenschaften so schwer zu erlangenden II. Hypotheken aufbringen soll. Wenn sich die verschiedenen Aktionen bis heute auch in bescheidenem Rahmen bewegten, so konnten die auf dem Wege der durch den Konsumverein bekannten Rückvergütung interessierten Mitglieder doch immer zufriedengestellt werden. — — Bis zum Jahre 1924 konnte es wegen der ungünstigen Verhältnisse auf dem Geldmarkt und der mangelnden Unterstützung durch die Behörden zu keiner Neugrün-

dung von gemeinnützigen Baugenossenschaften kommen. Bauen konnten nur die kapitalkräftigen Handwerkergenossenschaften. Einzig die 1919 gegründete «Baugenossenschaft Vrenelisgärtli» erstellte bis 1926 112 städtisch unterstützte Einfamilienhäuser, die aber unter Berücksichtigung der Subventionsbestimmungen ins Eigentum der Genossenschafter übergehen. — Speziell die Wohnungsnot für Beamte und Angestellte suchte die 1923 ihre Tätigkeit aufnehmende «*Baugenossenschaft der Staats-, Stadt- und Privatangestellten von Zürich*» zu lindern. Da die in den 37 Häusern sich befindenden 252 Wohnungen alle einem gehobenen Beamtenstand dienen sollten, waren sie mit etwas grösserem Komfort ausgestattet, weshalb auch die Subventionen im Verhältnis zu anderen Baugenossenschaften nur in eingeschränktem Masse gegeben wurden. — Um in nächster Nähe ihres Arbeitsortes ihren Mitgliedern eine Wohngelegenheit zu verschaffen, ist 1924 die zum grössten Teil aus Arbeitern des Landwirtschaftsamtes bestehende «*Baugenossenschaft Hardhof*» gegründet worden. Weit ab von der Stadt ist an der Hardturmstrasse eine Kolonie entstanden, die inmitten von grossen Schmuck- und Nutzgärten 34 einfache, praktisch eingerichtete Einfamilienhäuser erstellt hat. Da fast die Hälfte der Genossenschafter dem Handwerkerstande angehört, taten sie zur Verbilligung der in das Eigentum eines jeden Genossenschafters übergehenden Häuser verschiedene Arbeiten selbst, wie planieren, ausheben, Gärten anlegen, Schuheisen anfertigen usw., sodass die Häuser, die alle 5 Zimmer enthalten, zu 25500.— Fr. abgegeben werden konnten. Den richtigen Namen trägt die «*Familienheim-Genossenschaft*». Gerade wie das Freidorf bei Basel versucht sie unter den Genossenschaftern ein enges Zusammengehörigkeitsgefühl zu wecken und die stetige Zusammenarbeit zu fördern. Vor allem Familien mit vielen Kindern soll die am Fusse des Uto liegende Gartenstadt willkommene Unterkunft bieten. Von 1925—1928 wurden 85 Ein- und 19 Mehrfamilienhäuser mit zusammen 145 Wohnungen, die alle Boiler, Bad, Wand- und Speisekästen besitzen, erstellt. Schon nach kurzer Zeit entwickelte sich das Genossenschaftsleben so stark, dass ein eigens für Versammlungs-

zwecke dienendes Genossenschaftshaus erstellt werden musste, um für Leseraum, Orchester, Kinder- und Jugendgruppe, Genossenschaftsabende die nötige Unterkunft zu schaffen. — Die 1923 gegründete «Baugenossenschaft Denzlerstrasse» konnte die 1. Etappe nur unter grossen Schwierigkeiten finanzieren. So hat sie, ausser Handwerkergeldern in II. und III. Hypotheken, 4 I. Hypotheken, von denen eine die Kantonalbank als Zwischenhypothek besitzt. Für die anderen beiden Etappen, die den Wohnungsbestand auf 136 in 19 Mehrfamilienhäuser erhöhte, gestaltete sich die Geldbeschaffung nach den neuen «Grundsätzen» bedeutend einfacher. Zu einem grossen Teil haben die Häuser Bad, Zentralheizung und Einzelboiler. Die zu 90% dem Arbeiterstand angehörenden Mieter sind stark mit Eisenbahnern durchsetzt, die durch die Aufhebung der Werkstätten in Chur, St. Gallen und Sarganz nach Zürich versetzt wurden. Ebenfalls eine reiche Bautätigkeit entfalteten die «*Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof*» und die «*Mieterbaugenossenschaft*», von denen die erstere 270 Wohnungen in 28 Mehrfamilienhäusern und die andere 12 Ein- und 18 Mehrfamilienhäuser mit zusammen 180 Wohnungen erstellte. 1915 begann im gering bebauten Quartier Hirslanden die «*Gemeinnützige Baugenossenschaft Hirslanden*» mit dem Bau ihrer Kolonie, die heute 26 Mehrfamilienhäuser mit 104 Wohnungen umfasst.

1926 entstand in Zürich als erstem Ort in der Schweiz ein Projekt, das hier besondere Erwähnung verdient. Es sind die «*Baugenossenschaft berufstätiger Frauen*», die «*Baugenossenschaft Lettenhof*» und, um die auf *einem* Landkomplex sich befindende Kolonie abzuschliessen, die «*Heim- u. Protektoratsstiftung berufstätiger Frauen*». Ueber die Entstehung dieser Bauten schreibt Frl. *Meyer*, die tüchtige Präsidentin der «Baugenossenschaft berufstätiger Frauen»:

«Was führte zur Erstellung dieser Bauten? Einmal der Wunsch der heutigen berufstätigen Frau nach einem eigenen Heim. Viele sind des Geduldetseins als Untermieterinnen müde, sie haben nur selten Gelegenheit, sich etwas in der Küche des Vermieters zuzubereiten, im Zim-

mer dürfen und wollen sie nicht kochen, und so zahlen sie oft verhältnismässig hohe Mietpreise ohne wirklich bequem zu wohnen. Hin und wieder sind Ein- und Mehrfamilienwohnungen erhältlich, aber zu verhältnismässig hohem Zins in einem Haus mit Vier- und Mehrzimmerwohnungen. Ein nur für Frauen auf genossenschaftlicher Basis erstellter Bau ermöglicht jedoch jeder Mieterin so viele Vorteile, wie sie ein privater Eigentümer nie übernehmen wird. — Alle diese Ueberlegungen bewogen im Herbst 1925 die Zürcher Frauenzentrale zum Studium dieser Wohnheimfragen». Im Jahre 1926 entschloss sich die Frauenzentrale zur Gründung der «Baugenossenschaft Lettenhof». Nachdem sich dann auch die Heim- und Protektoratsstiftung, deren Stiftungszweck die Gründung von Wohnhäusern für alleinstehende Frauen vorsah, zu einem Projekt entschlossen hatte, folgte durch Initiative der Gruppe weiblicher Mitglieder des Kaufmännischen Vereins Zürich und des Vereins ehemaliger Handelsschülerinnen der Höheren Töchterschule die «*Baugenossenschaft berufstätiger Frauen*». Als vierter Bau schloss sich ein Alkoholfreies Restaurant des «Zürcher Frauenvereins für alkoholfreie Wirtschaften» an. Der Doppelbau der «Baugenossenschaft Lettenhof» enthält 7 Drei- und 8 Zweizimmerwohnungen und 1 Dreizimmerwohnung für den Abwart. Das Haus der Heim- und Protektoratsstiftung enthält 8 Ein- und 8 Zweizimmerwohnungen und dasjenige der Baugenossenschaft berufstätiger Frauen 14 Ein- und 5 Zweizimmerwohnungen und der erste Stock des Restaurants 7 Einzelzimmer mit gemeinsamer Teeküche. Wenn auch die Mietpreise, die sich für die Ein- und Dreizimmerwohnungen zwischen 550.— Fr. und 1600.— Fr. bewegen, etwas hoch sind, so muss ausser den idealen Vorteilen doch der wirklich beachtenswerte Komfort berücksichtigt werden. Die Wohnungen besitzen komplett eingerichtete Küche mit elektrischem Kochherd und Boiler, eigenes oder gemeinsames Bad, Waschtoilette mit fliessendem Wasser und manche andere willkommene Erleichterungen. Unter den 54 Mieterinnen sind die verschiedensten Berufe vertreten, so befinden sich unter ihnen kaufmännische und gewerbliche

Angestellte, Lehrerinnen, Kindergärtnerinnen, Zahntechnikerinnen usw.

Dieses Unternehmen hat unter den alleinstehenden Frauen so starken Anklang gefunden, dass man die Erstellung eines neuen Projekts mit 35 Wohnungen im Beckenhof-Quartier in Aussicht nimmt. Auch sind in der übrigen Schweiz, in Basel und Bern, unter der Initiative der Frauenvereine gleichartige Häuser im Bau begriffen oder sogar schon erstellt und bezogen.

Anlass zur Gründung der «*Baugenossenschaft der Strassenbahner*» im Jahre 1926 gab die Verlegung des Strassenbahndepots. Für die 380 Personen, die die Kolonie beherbergt, wurde in 19 Mehrfamilienhäusern mit 105 mit Wohnküche, Bad und Fernzentralheizung ausgestatteten Wohnungen Unterkunft geschaffen. Im gleichen Jahre entstand die «*Gemeinnützige Baugenossenschaft Waidberg*», die in 8 Häusern 51 moderne Wohnungen eingerichtet hat und im Jahre 1927 die «*Baugesellschaft Utoblick*», deren Besitzstand sich auf 6 Häuser mit 48 Wohnungen erstreckt.

Da in Zürich die Wohnungsnot immer noch nicht ein Ende gefunden hat, setzen fast alle hier nach dem Stand von Ende 1927 aufgeführten Genossenschaften ihre Bautätigkeit fort. Dies wird ihnen vor allem dank der bis 1930 durch Volksabstimmung bewilligten Kredite zur Förderung des Wohnungsbaues erleichtert.

Winterthur und Zürich-Land.

Interessante Verhältnisse herrschen in Winterthur. Ausser der in Veltheim sich befindenden «*Eisenbahner-Baugenossenschaft Sommerhalde*», bei deren Statutenfestsetzung die S. B. B. als Geldgeber ein bestimmendes Wort mitredeten, mussten die drei in den entscheidenden Jahren nach dem Kriege gegründeten gemeinnützigen Baugenossenschaften ihre Häuser in den Besitz der Genossenschafter übergehen lassen. Die für die Subventionsbeschaffung massgebenden Behörden machten bei einer Genossenschaft die Gewährung einer erhöhten II. Hypothek direkt von der Zustimmung seitens der Genossenschaft, die Häuser in Einzelbesitz übergehen zu

lassen, abhängig. Wie sich dieses System bewährt, zeigt sich bei der 1922 gegründeten «*Allgemeinen Baugenossenschaft*», die in 3 Etappen in den Jahren 1923—1928 82 Mehrfamilienhäuser mit 218 Wohnungen erstellte. Von den 65 verkauften Häusern sind einige schon zum zweiten Male weiterverkauft worden. Die der Genossenschaft noch verbleibenden 17 Häuser sollen jedoch jetzt unverkäuflich sein. In den Jahren 1920/21 errichtete die oben schon erwähnte «Eisenbahner-Baugenossenschaft Veltheim» 16 Einfamilienhäuser mit einem Anlagewert von 638 000.— Fr. — Direkt auf Anregung der städtischen Behörden wurde 1923 die «*Heimstättengenossenschaft*» gegründet, die alle 65 Einfamilienhäuser an die Genossenschafter verkauft hat. Im Besitz der Genossenschaft befinden sich nur noch 2 Mehrfamilienhäuser mit 7 Wohnungen.

Einen in der Schweiz einzig dastehenden Weg zum genossenschaftlichen Wohnungsbau beschritt die «*Selbsthilfekolonie*». Um die Kosten der zu erstellenden Häuser dem Einkommen eines Arbeiters anzupassen, d. h. um die Mietzinse auf 25% des durchschnittlichen Bruttoeinkommens von 3500.— Fr. festsetzen zu können, galt es, 10% der Erstellungskosten durch «Selbsthilfe», d. h. eigene Arbeit der Genossenschafter, aufzubringen. Durch Typisierung und entsprechende Baugruppierung musste erreicht werden, dass der Mietzins incl. Wasserzins etc. im normalen Falle 850.— Fr. nicht überstieg. Die Selbsthilfe umfasste folgende Arbeiten: Strassen- und Wegebau, Erdaushub für das Gebäude, Zuputzarbeiten und Weisselungen des Maurers, Versetzen von Geländern und Gittern, Verlegen der franco Bahn gelieferten Zimmerböden, Zuputzung der Gipserarbeiten, Anschlagen der franco Bahn gelieferten Glaser- und Schreinerarbeiten, Ausführung der Malerarbeiten, Erstellung der Gartenplanie und Umgebung.

An Stunden für die Durchführung dieser Arbeiten wurden für jeden Gesellschafter festgelegt: 1. für ein Mittelhaus 860 Stunden, 2. für ein Endhaus 925 Stunden.

Die Arbeit für die alle in Einzelbesitz übergegangenen 82 Häuser wurde jeweilen abends von 6—9 Uhr wochentags und von 1—7 Uhr Samstags geleistet. —

Baugenossenschaften in ländlichen Gebieten entstehen gewöhnlich nur dort, wo Industrie besteht oder wo eine grössere Zahl von unselbständig Erwerbenden ihren Wohnsitz hat, ihrem Verdienst jedoch auswärts nachgehen. Letzteres ist häufig in der Umgebung von grösseren Städten der Fall. Es liesse sich rechtfertigen, solche «ländlichen» Baugenossenschaften als städtische zu betrachten und sie auch in dieser Untersuchung als solche aufzuführen. — Von ihren 11 Häusern hat die «*Gemeinnützige Baugenossenschaft Küsnacht*» ihre 6 Einfamilienhäuser verkauft. Die 5 Mehrfamilienhäuser bleiben gemäss Statuten im Besitz der Genossenschaft. — Alle Häuser, die 22 Ein- wie 6 Mehrfamilienhäuser sind bei der 1919 gegründeten «*Gemeinnützigen Baugenossenschaft Höngg*» Eigentum der Genossenschafter. In Horgen, Thalwil und Wädenswil stellt die vorhandene Industrie den für eine Genossenschaft nötigen Stamm von Mietern, in Thalwil die Seidenfärberei und Seidenweberei und in Horgen die Metallindustrie. An diesen beiden Orten erfuhren die Genossenschaften jeweils eine sehr starke Unterstützung durch die Gemeinden, da diese damit den kommunalen Wohnungsbau umgehen wollten. Auch liessen es sich in sehr erfreulicher Weise einige Unternehmer angelegen sein, die genossenschaftlichen Bestrebungen zu fördern. — Anfänglich hatte die «*Gemeinnützige Baugenossenschaft Horgen*» versucht, die Häuser im Genossenschaftsbesitz zu belassen, die Mieter der einzelnen Häuser jedoch so selbständig zu halten, dass ihnen über Unterhalt und Ausgestaltung der Häuser, natürlich unter entsprechender niedrigerer Festsetzung der Mieten, vollkommen freie Hand blieb. Als jedoch mit der Zeit grössere Reparaturen nötig wurden, wurden die Genossenschafter sich wieder ihrer Stellung als Mieter bewusst und verlangten von der Genossenschaft Behebung der Schäden. Da einer solchen Forderung schon aus Rücksicht auf sorgsame Mieter nicht Folge geleistet werden konnte, blieb nichts anderes übrig als die Häuser in Privatbesitz übergehen zu lassen. — Einem nicht ganz verständlichen Drängen der Gemeinde musste die Genossenschaft im Jahre 1926 nachgeben, als erstere wünschte, dass an Stelle von Einfamilienhäuser Mehrfa-

milienhäuser gebaut werden sollen, um minderbemittelten Familien billige Wohngelegenheit zu schaffen. Praktisch ist dieses Doppelhaus mit den 12 Wohnungen unverkäuflich, da in dem Augenblick, in dem der Verkauf stattfindet, gemäss Eintragung im Grundbuch die von der Gemeinde gewährte billige II. Hypothek als gekündigt gilt.

Die 1919 gegründete «Gemeinnützige Baugenossenschaft Horgen» hat 39 Ein- und 9 Mehrfamilienhäuser mit zusammen 78 Wohnungen zu einem Gesamtanlagewert von 1,6 Millionen Fr. erstellt. — Eine Gründung des Mietervereins ist die «Gemeinnützige Baugenossenschaft Thalwil», die im Jahre 1925 vor allem die Wohnungsnot der schwer mit materiellen Sorgen kämpfenden Textilarbeiter zu mildern suchte. Von 1924 bis 1927 baute sie 11 komfortable Ein- und 6 Mehrfamilienhäuser mit 29 Wohnungen.

Den billigsten Mietzins im ganzen Kanton zu haben, darf sich die 1923 gegründete «*Mieterbaugenossenschaft Wädenswil*» rühmen. Diesen Vorrang verdankt sie der ungewöhnlich weitgehenden Unterstützung durch die Gemeinde, die die besonders prekäre Lage der Textilarbeiter damit etwas erleichtern wollte. Die 6 Ein- und 6 Mehrfamilienhäuser mit zusammen 42 Wohnungen, die die Genossenschaft in unverkäuflichem Besitze hält, sind mit gerade für Arbeiterwohnungen sehr praktischem Komfort ausgestattet. — Zwei kleinere Kolonien haben die «*Gemeinnützige Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals*» 1920/21 in Oerlikon mit 8 verkäuflichen und die «*Gemeinnützige Baugenossenschaft Baden*» 1919 bis 1921 mit 28 Wohnungen in 3 verkäuflichen Mehrfamilienhäusern erstellt.

Auf eine in Deutschland sehr verbreitete aber in der Schweiz einzig dastehende Weise finanziert die *Baugenossenschaft Rüti*» die Bauten ihrer Genossenschafter. Sie tritt nicht direkt als Bauherr auf, sondern mehr als Finanzierungsgenossenschaft, indem sie ihren Mitgliedern Darlehen auf Hypotheken gewährt und ihnen den Bau des in ihr Eigentum übergehenden Hauses und die Wahl des Haustyps überlässt. Nach dieser, wie es scheint sehr

bewährten Methode sind in den 2 Etappen 1920/21 und 1928 25 Ein- und 2 Mehrfamilienhäuser mit zusammen 33 Wohnungen erstellt worden. —

Im Gegensatz zu den Baugenossenschaften in der Stadt lassen sehr viele Baugenossenschaften auf dem Lande die Häuser in den Besitz der Genossenschafter übergehen. Die Gefahr, dass die Häuser dadurch der Spekulation verfallen könnten, ist jedoch gering, da der Genossenschafter auf dem Lande gewöhnlich sehr sesshaft ist. Er ist glücklich, von all dem städtischen Getriebe weit ab sein zu dürfen und mag sich nicht mit spekulativen Rechenkünsten abgeben.

d. Innerschweiz.

Vorort ist hier Luzern. Wie die schon im historischen Teil angeführte «Eisenbahner-Baugenossenschaft» besteht auch die «*Allgemeine Baugenossenschaft Luzern*» (A. B. L.) zu einem grossen Teil aus Eisenbahnern. Sie wurde 1924 gegründet, um «Kleinwohnungen in grösserer Zahl für den Arbeiter, für den Angestellten, für den Kleinhandwerker und für den Mittelstand zu erstellen». Auffallend ist, dass die Genossenschaft ganz im Gegensatz zu den meisten anderen sich dem Bau von Mietskasernen zugewandt hat, d. h. zuwenden musste, da es ihr hauptsächlich darum zu tun war, möglichst viele Wohnungen zu schaffen und der in Luzern herrschende Landmangel den Bau von vielen kleinen und billigen Häusern nicht erlaubte. So wurden in 20 komfortablen Mehrfamilienhäusern 233 Familien untergebracht. 33 minderbemittelte Arbeiterfamilien haben in der kleinen besonders subventionierten Extrakolonie in der Sagenmatte Aufnahme gefunden. — Wieder ganz den Bau von Einfamilienhäusern bevorzugt hat die «*Baugenossenschaft S. B. B. Beamten*», die auf dem Wesemlin und im Steinhof 26 komfortable mit Bad, Boiler, Wand- und Speisekasten ausgestattete Einfamilienhäuser in einem Gesamtwerte von 1 033 000.— Fr. errichtet hat. Ihre Entstehung hängt mit dem im Jahre 1921 erfolgten Beschluss des Eisenbahndepartements zusammen, die Kreissitze in Basel und

St. Gallen aufzuheben. Da wegen der gerade zu dieser Zeit in allen Städten stark hervortretenden Wohnungsnot für die nach Luzern versetzten Beamten keine Aussicht bestand, Wohnungen zu erhalten, war der Weg zur Selbsthilfe gegeben, zumal weder die Stadt Luzern noch die Bundesbahnverwaltung für solche sorgten. Die jetzt im Gemeinschaftsbesitz sich befindenden Häuser werden in einem späteren Zeitpunkt wahrscheinlich an die einzelnen Genossenschafter übergehen. Ganz im Eigentum der Mitglieder sind die 36 Einfamilienhäuser der «Gemeinnützigen Baugenossenschaft Luzern».

Als vorwiegend bäuerliche Gegenden weisen die übrigen Teile der Innerschweiz naturgemäss eine sehr geringe genossenschaftliche Bautätigkeit auf. Zu verzeichnen sind hier die 1909 gegründete «*Eisenbahner-Baugenossenschaft Erstfeld*» mit 40 Einfamilienhäusern und die «*Gemeinnützige Baugenossenschaft des Verkehrspersonals Arth-Goldau*» mit 12 Wohnungen in 3 Mehrfamilienhäusern.

e. Ostschweiz incl. Zug.

Nach dem Kriege konnten in St. Gallen, wie oben schon näher ausgeführt, keine neuen gemeinnützigen Baugenossenschaften mehr entstehen. Um so erfreulicher war die Bautätigkeit in den übrigen Teilen der Ostschweiz. Neben der «*Baugenossenschaft Stampagarten*» besteht in Chur noch die «*Eigenheim-Baugenossenschaft*», die 1920 von Mitgliedern des Grütlivereins ins Leben gerufen wurde. Von den 31 Häusern mit 37 Wohnungen befinden sich keine mehr im Besitz der Genossenschaft. Den meist wenig bemittelten Käufern war die Uebernahme eines Hauses dadurch leicht gemacht, dass sie dank der 20% Subvention nur 5% Bausumme in Anteilen übernehmen mussten. Zwei grössere Eisenbahner-Baugenossenschaften befinden sich in Romanshorn und Rorschach, die 1911 und 1909 gegründet worden waren. Erstere projektiert neben den schon erstellten 80 Wohnungen in 39 Häusern, von denen 34 Einfamilienhäuser sind, noch 50 Einfamilienhäuser. — Direkter Anlass zur Inangriffnahme des Baues von 12 Einfamilienhäusern waren für die «*Eisenbahner-Baugenossenschaft Bülach*», die erstmals von Bund

und Kanton ausgerichteten Subventionen. Gründung eines konfessionellen Vereins ist wie es scheint die «Heimstättengenossenschaft Zug». In den Liquidationsbestimmungen heisst es: «Der allfällig verbleibende Betrag ist dem katholischen Arbeiterverein in Zug oder dessen Rechtsnachfolger, und, falls ein solcher nicht mehr bestehen sollte, dem katholischen Volksverein in Zug zu übergeben». — Heute besitzt die Heimstättenbaugenossenschaft 4 einfache Mehrfamilienhäuser mit zusammen 24 Wohnungen, in denen sich Mieter verschiedener Konfessionen befinden. — Wieder hauptsächlich der regen Tätigkeit von Eisenbahnern ist die 1919 erfolgte Gründung der *«Gemeinnützigen Baugenossenschaft Zug»* zu verdanken. Da ein grosser Teil der in den 12 Doppeleinfamilienhäusern wohnenden Mieter aus S. B. B. Personal, hauptsächlich aus Güterarbeitern bestand, übernahm die Pensions- und Hilfskasse der S. B. B. 50% des Anteilscheinkapitals. Unter den übrigen Anteilscheinzeichnern befinden sich viele Handwerker. Die Genossenschaft war gezwungen worden, wenn sie subventioniert werden wollte, Handwerker aus dem Kanton zu berücksichtigen. So waren bei der Gründung von den 90 Mitgliedern nur 40 Reflektanten auf eine Wohnung. Die übrigen 50 waren meistens Handwerker, die auf Arbeitszuteilung rechneten.

B. ROMANISCHE SCHWEIZ.

Das Baugenossenschaftswesen in der romanischen Schweiz ist weniger entwickelt. Da die Zahl der beantworteten Fragebogen klein ist, kann über diesen Teil der schweizerischen gemeinnützigen Baugenossenschaftsbewegung nichts Allgemeingültiges ausgesagt werden. Dass dessen Entwicklung trotz der Bemühungen der Genossenschafter nicht weiter ist, wird auf verschiedene Gründe zurückgeführt. Den zwei aus genossenschaftlichen Kreisen stammenden Aeusserungen ist zu entnehmen, dass für die romanische Schweiz Umstände massgebend waren, die in der übrigen Schweiz nicht in gleichem Masse vorhanden waren. Abgesehen davon, dass in der romanischen

Schweiz die Wohnungsfrage teilweise von anderer — nicht-genossenschaftlicher — gemeinnütziger Seite zu lösen versucht wurde, hat auch der stärker ausgeprägte Individualismus, der mit Ausnahme von Genf und Lausanne geringere Wohnungsmangel und die Tatsache, dass wie z. B. in La Chaux-de-Fonds die Gemeinde selbst die Wohnungen erstellt hat, die Gründung von Baugenossenschaften zurückgehalten. Es gab auch Genossenschaften, die sich wieder auflösen mussten, da sie schon bei ihrer Konstituierung infolge der Unfähigkeit ihrer Gründer von vorneherein keine Lebenskraft in sich hatten. Andere Genossenschaften müssen nach dem Bau der Wohnungen und dem Verschwinden des Wohnungsmangels Ermüdung und Unbekümmertheit unter den Mitgliedern konstatieren. — Wie in der übrigen Schweiz die meisten der im vorigen Jahrhundert gegründeten gemeinnützigen Gesellschaften später Erwerbscharakter angenommen haben, so trifft dies auch bei der 1858 errichteten «*Société immobilière pour la classe ouvrière*» in Genf zu, die seit dem Gründungsjahr 1867 bis heute 105 Einfamilienhäuser erstellt hat. Von den beiden folgenden Baugenossenschaften setzt sich die eine ausschliesslich und die andere zum Teil als Ziel, verwahrloste, unhyienische und baufällige Häuser aufzukaufen, sie umzubauen und so auf eine Besserung der Wohnverhältnisse einzuwirken. — Bis 1920 hat die seit 1903 bestehende «*Association coopérative la maison ouvrière*» in Lausanne 17 Mehrfamilienhäuser mit 60 Wohnungen gebaut. Eine rege Tätigkeit entfaltete auch die *Société coopérative d'habitation* in Lausanne. Seit ihrem Gründungsjahr 1921 bis Ende 1927 hat sie 173 Wohnungen erstellt. — Wieder mehr wohltätigen Charakter trägt die 1922 gegründete «*Société pour l'amélioration du logement populaire*» in Fribourg. Sie hat zum Zweck: «améliorer le logement du pauvre et de l'ouvrier (surtout des familles nombreuses), éloigner l'ouvrier du cabaret qu'il fréquente parfois pour sortir des son taudis, favoriser la saine vie de famille, lutter contre la tuberculose etc.». Die Gesellschaft hat bis heute 7 Mehrfamilienhäuser aufgekauft, u. a. eines für 4000.— Fr. Die 35 Wohnungen können so zu einem sehr billigen

Mietzins abgegeben werden. Neuerdings ist auch in Genf eine grosse Gesellschaft entstanden, die sich zur Aufgabe setzt, die alten baufälligen Häuser in den oft dunklen, feuchten und lichtlosen Gässchen durch den modernen Anforderungen entsprechende Bauten zu ersetzen.

Nicht untätig waren auch die Eisenbahner, die 1920 eine «*Société coopérative des Cheminots de St. Maurice à Savay-Village*» und eine «*Coopérative d'habitation des cheminots de Neuchâtel*» errichtet haben. — In der deutschen wie in der französischen Schweiz lässt sich in der neuesten Zeit eine starke Abnahme von Neugründungen konstatieren. Die grossen Lücken, die der Krieg geschaffen hat, sind ausgefüllt. Von einer Wohnungsnot kann nicht mehr gesprochen werden. Die bestehenden gemeinnützigen Baugenossenschaften finden jetzt mehr Zeit und Gelegenheit, da ausser in Zürich die meisten gar keine oder doch sehr geringe Bautätigkeit aufweiesn, den internen Angelegenheiten mehr Aufmerksamkeit schenken, das innere Leben in der Genossenschaft anzuregen und unter den einzelnen Genossenschaftern die auf alle Gebiete sich erstreckende genossenschaftliche Zusammenarbeit zu fördern. An Stelle der Arbeit am Hause tritt die Arbeit am Menschen.

Nachdem die historische Entwicklung des gemeinnützigen Baugenossenschaftswesens gezeichnet und Städte und Ortschaften nach Zahl, Art und Bedeutung der von ihnen beherbergten Genossenschaften gewürdigt sind, sollen im folgenden allgemeinere Fragen zur Behandlung kommen. Der erste Abschnitt bringt eine Darstellung der hauptsächlichsten Finanzierungsformen mit Ausschluss der staatlichen Unterstützungstätigkeit, die der zweite Abschnitt im Zusammenhang mit den behördlichen Massnahmen zugunsten der Baugenossenschaften behandelt. Die folgenden Abschnitte vergleichen interlokal die von den Genossenschaften bevorzugten Häusertypen, die Grösse und Ausstattung der Wohnungen, die Mietpreise. Nachdem das Haus nach verschiedenen Seiten hin untersucht ist, soll in den letzten Abschnitten der darin wohnende Mensch und sein Leben in der Genossenschaft die hier mögliche Beachtung erfahren.

IV. Die Finanzierung der gemeinnützigen Baugenossenschaften

1. Die Finanzierung ohne öffentliche Unterstützung

Mannigfach sind die Vorschläge und Versuche, das schwierigste Problem für die Baugenossenschaften, die Finanzierung, zu lösen. Trotzdem die bisherigen Erfahrungen keinen Zweifel darüber gelassen haben, dass die gemeinnützigen schweizerischen Baugenossenschaften auf finanziell wohl fundiertem Boden stehen, obwohl alle den gerade in den ersten Jahren in starkem Masse erforderlichen Amortisationen durchwegs getreu nachkommen, ist das Vertrauen in die Genossenschaften immer noch nicht in gewünschtem Masse in die massgebenden Finanzkreise eingekehrt. Die ganze Vorsicht der Banken erklärt sich aus der Angst, die für minderbemittelte Kreise erbauten billigen Wohnungen könnten vorzeitig der Abnutzung verfallen oder eine Wertminderung erfahren. Besonders ablehnend verhalten sie sich gegenüber den auf Baurechtsland erbauten Häusern. Die am gemeinnützigen Wohnungsbau interessierten Kreise waren angesichts solcher Schwierigkeiten gezwungen, von anderer Seite die benötigten Gelder zu erlangen.

Im folgenden sollen einige *Finanzierungsvorschläge*, die bis jetzt jedoch noch nicht verwirklicht werden konnten, angeführt werden. In der im Jahre 1920 im Auftrage des «Schweizerischen Verbandes zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues», des heutigen «Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform», verfassten Broschüre «Die Bekämpfung der Wohnungsnot» schlägt *Dr. Manuel Saitzew* als temporäre Massnahme für die Zeit der Aufrechterhaltung des Mieterschutzes die

Subventionierung des Wohnungsbaues mit Baukostenzuschüssen durch Erhebung einer Mietausgleichsabgabe vor, die von den Inhabern der «alten Wohnungen» nach Massgabe des von ihnen bezahlten Mietzinses (resp. des Mietwertes ihrer Wohnung) entrichtet wird, evtl. unter Staffelung der Abgabesätze (nach der Grösse des Mietzinses oder nach dem Verhältnis zwischen Haushaltungs- und Wohnungsgrösse)». Zwei weitere — von *Dr. M. Saitzew* abgelehnte — Vorschläge stammen von *Hans Weber* und *K. Kellenberger*. *Weber* will die zur Behebung der Wohnungsnot erforderlichen Mittel durch «Vergrösserung des Notenumlaufes (um 350 Millionen Fr.), um den für den gegenwärtigen Wohnungsbedarf erforderlichen Betrag» zusammenbringen. Abgesehen von der Gefahr der Inflation hätte die Verwirklichung dieses Vorschlags nur den von *Weber* angenommenen ungedeckten Wohnungsbedarf von 15 000 Wohnungen zu befriedigen vermocht, während für die Deckung des Bedarfes der folgenden Jahre keine Mittel mehr da gewesen wären.

Kellenberger fordert, dass die Nationalbank einen bedeutenden Teil ihrer Metallreserve, die *Kellenberger* einfach als Volkersparnis betrachtet, für die Finanzierung des Wohnungsbaues zur Verfügung stellt. Da die Dekkung damals (am 23. Sept. 1920) bei einem Metallbestand von 634,9 Millionen Fr. 69,1% betrug, so meinte er, könnten durch Absenkung der Deckung auf das gesetzliche Minimum von 40% etwa 267,7 Millionen in Metall freigegeben werden, und, wenn man selbst nur auf 50% zurückgehen wollte, so stünden immer noch 175,8 Millionen Franken zur Verfügung. Dieses Experiment schien jedoch sehr gewagt. Da sich auch *Kellenberger* der Ablehnung der massgebenden Stellen bewusst war, ging er auf 20 Millionen Fr. zurück, eine Summe, die angesichts der grossen Wohnungsnot ungenügend war. — Neben diesen gerade für die herrschende Not bestimmten Lösungen wurden einige prinzipielle Lösungen versucht, die die Finanzierungsfrage endgültig erledigen sollten. Es würde in dieser Untersuchung zu weit führen, auf alle Vorschläge tiefer einzugehen. Es sei deshalb auf die Ausführungen in der im Auftrage des Vereins «Gemeinnütziger Wohnungsbau Basel 1924 verfassten Bro-

schüre von *Dr. H. Christ* «Aus der Tätigkeit des Vereins — Gemeinnütziger Wohnungsbau Basel» verwiesen. In Betracht fallen da folgende Regelungen:

1. *Der eidgenössische Pfandbrief.*

   Da diesem nach gesetzlicher Vorschrift nur I. Hypotheken bis zu höchstens 2/3 des Grundstückswertes als Sicherheit dienen dürfen, werden die II. Hypotheken noch schwerer zu erhalten sein.

2. *Baukassen.*

   Für die Arbeitereinkommen sind die Summen, die eine Baukasse verlangen muss, zu hoch, als dass es genügende Sicherheit bieten könnte.

3. *Verbindung des zweitstelligen Hypothekenkredits mit der Lebensversicherung.*

   Mit Hilfe der Lebensversicherung soll den Hinterbliebenen beim Tode des Ernährers ermöglicht werden, die II. Hypothek abzulösen, ein Vorschlag, der, in die richtige Form gebracht, wie z. B. durch Abschluss einer Versicherung nicht mit dem einzelnen Genossenschafter, sondern mit der solidarisch haftenden Genossenschaft, einer näheren Prüfung wert wäre.*)

4. *Die Hypothekenversicherung.*

   Der Hypothekenschutzgedanke soll nach zwei Richtungen ausgebaut werden: Einmal Schutz des Hypothekargläubigers durch Uebernahme der Garantie für allfällige Verluste und Schutz des Hypothekarschuldners gegen die Folgen des Leerstehens seiner Mietobjekte, Mietzinsverluste und momentane Unmöglichkeit der Zinsleistung.

5. *Die Bürgschaftsgenossenschaft.*

   Eine solche soll die Bürgschaft für Hypotheken übernehmen. Als Vorbild diente die St. Gallische Amts-

*) J. Zeitschr. f. Schweiz. Statist. u. Volksw. Jg. 1925: W. Jost: Die Lebensversicher. im Dienste der Eigenheimbestrebung.

bürgschaftsgenossenschaft, die jedoch an der Aufbringung des benötigten sehr grossen Garantiekapitals scheiterte. —

Vor dem Kriege, als die Unterstützung der Behörden allgemein nicht über einige gesetzliche Massnahmen auf dem Gebiete des Wohnungswesens hinausging, als von einem materiellen Beitrag noch gar keine Rede war, war die im Verhältnis zu anderen Ländern sehr geringe Entwicklung des gemeinnützigen Baugenossenschaftswesens hauptsächlich auf den Mangel an billigem Baukapital zurückzuführen. Bei den oben genannten Gesellschaften, die das Geld gewöhnlich von wohlhabenden Leuten erhielten, bereitete die Kapitalaufbringung keine grossen Schwierigkeiten. Durch Begebung von Aktien oder mittels Obligationenanleihen, durch grosszügige Legate usw. ging die Finanzierung gewöhnlich gut vonstatten. — Bemerkenswerter sind jedoch die Versuche einiger Baugenossenschaften, die einen Teil des benötigten Geldes durch Einrichtung einer *eigenen Sparkasse* aufbringen wollten. Nach dem berühmten Beispiel des Bau- und Sparvereins Hannover versuchte auch die Zürcher Bau- und Spargenossenschaft Spargelder an sich zu ziehen. Aber schon nach kurzer Zeit musste dieser Plan aufgegeben werden. Die heute nicht mehr existierende 1898 gegründete «Baugenossenschaft Westheim» ging eine Verbindung ein mit der «Arbeitersparkasse der Stadt Zürich», ohne jedoch wie es scheint, längeren Bestand gehabt zu haben. (Bericht der Grosstadträtlichen Kommission über die Arbeiterwohnungsfrage. Dez. 1899).

Grundlegende Aenderungen traten erst um 1910 ein, in Basel mit dem 1912 nach hartem Kampfe gewährten Baurecht und in Zürich durch die Anerkennung der «Grundsätze» von 1910, auf Grund derer die Gemeinde Zürich der «Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen und Kleinwohnhäusern», hinter der ursprünglich auch wohltätige Leute standen, 500 000.— Fr. Darlehen gewährte und sich auch noch am Genossenschaftskapital mit 165 000.— Fr. beteiligte. Um diese Zeit entstanden auch allerorts die Eisenbahner-Baugenossenschaften, de-

nen nur dank der grosszügigen Unterstützung durch die Pensions- und Hilfskasse der S. B. B. der Häuserbau ermöglicht wurde. Mit Ausnahme von Basel sind bis heute der Staat, die Gemeinden und die S. B. B. die grössten Geldgeber geblieben. Basel nimmt insofern eine Sonderstellung ein als hier besonders der Allgemeine Konsumverein sich der baugenossenschaftlichen Sache angenommen hat. Ohne die Unterstützung des A. C. V. hätte wohl das Baugenossenschaftswesen in Basel nie eine solche Entwicklung erfahren.

Im allgemeinen sahen es Bund, Kanton und Gemeinden als ihre Hauptaufgabe an, die Baugenossenschaften vor allem durch Gewährung der II. Hypothek bis zu 90% oder 94% der Gesamtanlagekosten zu unterstützen. Die gewöhnlich bis 60% der Anlagekosten gehende I. Hypothek mussten die Baugenossenschaften sich von anderer Seite zu verschaffen suchen.

In Zürich scheint es fast Gewohnheitsgesetz geworden zu sein, dass die *Kantonalbank* die I. Hypothek bis zu 60% der Gesamtanlagekosten übernimmt, die Stadt die II. Hypothek bis zu 94%. 6% oder genauer 5,4% müssen, da die Stadt noch 10% des Genossenschaftskapitals übernimmt, von den Genossenschaftern aufgebracht werden. Kaum in Betracht fallen neben der Kantonalbank die wenigen anderen Banken, die in geringem Umfange kleinere Beträge gewährt haben. Bei den Eisenbahner-Baugenossenschaften — und dies gilt für die ganze Schweiz — hat die 1. Hypothek regelmässig die Pensions- und Hilfskasse der S. B. B. übernommen. — Neben der Einheitlichkeit der Finanzierung in Zürich fällt die Mannigfaltigkeit in Basel auf.

Tabelle I.

	Anzahl der nach dem Kriege gegr. Baugenossenschaften	Von diesen haben die I. Hypothek erhalten		
		v. d. Kantonalbank allein	v. d. Kantonalbank u. anderen Geldgebern	von anderen Geldgebern allein
Zürich	11*)	8	2	1
Basel	15	5	3	7

* Von den Zürcher Baugenossenschaften konnten die Mieterbaugenossenschaft, die Gemeinnützige Baugenossenschaft Waidberg und die Allgemeine Baugenossenschaft nicht einbezogen werden, was jedoch für die folgenden Ausführungen und das Endresultat nicht von Bedeutung ist.

Aus Tabelle I ist ersichtlich, dass in Zürich fast 3/4, d. h. von 11 Baugenossenschaften 8, die I. Hypothek ausschliesslich von der Kantonalbank erhielten, in Basel jedoch von 15 nur 5, d. i. 1/3 der Baugenossenschaften. Dagegen ausschliesslich von anderer Seite als von der Kantonalbank erhielten in Basel von den 15 Genossenschaften 7, d. i. fast die Hälfte, in Zürich aber von 11 nur 1, d. i. 1/11 aller Baugenossenschaften.

Neben die Kantonalbank treten in Basel der Allgemeine Konsumverein, die Zinstragende Ersparniskasse, Schweizerische Volksfürsorge, Handwerkerbank, der Verband schweizerischer Konsumvereine und die Basellandschaftliche Hypothekenbank. Es ist eine alte und immer wiederholte Klage der Basler Baugenossenschaften, eine Klage, die auch in einem Jahresbericht des früheren Vereins Gemeinnütziger Wohnungsbau zum Ausdruck kommt, dass die Kantonalbank, «deren gesetzliche Aufgabe in der Beschaffung billiger Hypothekarkredite an die kleinen Leute besteht, dem Kleinwohnungsbau mit grösstem Misstrauen begegnet». Ein zahlenmässiger Vergleich der Unterstützungstätigkeit der beiden Kantonalbanken in Basel und Zürich möge den zwischen beiden Kantonal-

banken bestehenden Unterschied verdeutlichen. Zu diesem Zwecke sollen, nach den beiden Städten getrennt, zwei — der grösseren Augenscheinlichkeit wegen fast gleich grosse — Summen der von mehreren Baugenossenschaften erbauten Wohnungen einander gegenübergestellt und daraufhin untersucht werden, in welchem Ausmasse diese Wohnungen mit I. Hypotheken von der Kantonalbank oder von anderen Geldgebern belehnt wurden. Es stehen einander gegenüber für Basel 703 von 12 Genossenschaften und für Zürich 705 von 8 Genossenschaften erstellte Wohnungen.

Tabelle II.

	Anzahl d. v. d. Kantonalbank beliehenen Wohnungen	Anzahl d. v. anderen Geldgebern beliehenen Wohnungen	Gesamtzahl der Wohnungen
Basel	315	388	703
Zürich	619	86	705

Von den 703 Wohnungen in Basel wurden von der Kantonalbank nur 315 oder 44,8% mit I. Hypotheken belehnt, in Zürich von 705 Wohnungen 619, d. i. 87,8%. Wenn man für Basel die Gesamtzahl der von den in Tabelle I aufgeführten Genossenschaften erstellten Wohnungen mit 913 errechnet, so ergibt sich eine Belehnung durch die Kantonalbank für 459, d. i. 50%. Den von anderen Geldgebern belehnten 388 Wohnungen in Basel stehen in Zürich nur 86 gegenüber.

Noch deutlicher wird der Unterschied, wenn der Anteil der beiden Kantonalbanken an der Gesamtsumme der für die 703 resp. 705 Wohnungen gewährten Hypotheken verglichen wird.

Tabelle III.

	Gesamtbetrag d. v. d. Kantonalbank u. d. anderen Geldgebern gew. I. Hypotheken	Betrag d. v. d. Kantonalbank gewährten I. Hypotheken	Anteil der Kantonalbank am Gesamtbetrag in %
Basel	7 490 900.—	2 663 250.—	35,6 %
Zürich	8 687 000.—	7 717 000.—	88,8 %

Die Zürcher Kantonalbank partizipiert an der Gesamtsumme der I. Hypotheken mit 88,8%, während es Basel auf nur 35,6% bringt. Die Tatsache, dass die Basler Bank inbezug auf die gesamten Erstellungskosten einer Wohnung die I. Hypothek nicht so hoch steigen lässt wie die Zürcher Bank, dass, statt der 60% Belehnung in Zürich, Basel nur auf im Durchschnitt etwa 50% gegangen ist, ergibt sich daraus, dass die auf eine Wohnung entfallende Beteiligung in Basel 8570.— Fr. oder in Beziehung auf die von den in Tabelle I aufgeführten Genossenschaften erstellten Wohnungen 8660.— Fr., in Zürich jedoch 12 470.— Fr. beträgt.

Angesichts der Zurückhaltung der Kantonalbank erwuchs den Basler Baugenossenschaften sehr willkommene Hilfe durch den *Allgemeinen Konsumverein.* Auf dem Gebiete des Wohnungswesens hat der A. C. V. bis heute schon eine rege Tätigkeit entfaltet. Ausser den 501 in seinem Eigentum befindlichen Mietwohnungen, die nicht mehr als 6% Rendite abwerfen, hat er sich mit bedeutenden Summen am genossenschaftlichen Wohnungsbau beteiligt. Das besondere Verdienst von Herrn Zentralverwalter *Angst* ist die Einführung der sogenannten Zwischenhypothek, die die Lücke zwischen den von der Kantonalbank und anderen Geldgebern gewährten Hypotheken und den vom Staat gewährten Darlehen ausfüllen sollte. Wenn die hypothekarische Beleihung durch die verschiedenen Geldgeber nur bis 50% oder 55% ging und der Staat Darlehen von 60—90% der Gesamtanlage-

kosten übernahm, so wurde die Differenz zwischen 55% und 60% = 5% vom A. C. V. übernommen. Am 15. Januar 1929 betrug die Beteiligung des A. C. V. bei den Baugenossenschaften:

1. Anteilscheine	20 000.— Fr.
2. I. Hypotheken	920 000.— Fr.
3. Darlehen	50 000.— Fr.
	990 000.— Fr.

Die bis jetzt an drei Baugenossenschaften gewährten Zwischenhypotheken, die in der Höhe von 130 000.— Fr. in der vorgenannten Summe einbegriffen sind, müssen innerhalb 38 Jahren mit Annuitäten von 6%, d. h. mit jährlich 5¼% verzinst und ¾% amortisiert, zurückbezahlt werden. Eine reine Gründung des A. C. V. ist die gerade jetzt (1928/1929 im Bau befindliche «Wohngenossenschaft Laufenstrasse», bei der keine staatliche Beteiligung stattfindet. Von den auf 1 273 000.— Fr. veranschlagten Gesamtbaukosten hat der A. C. V. bis auf 173 000.— Fr., die mit 7% amortisiert werden müssen, das gesamte Kapital aufgebracht.

Zu nicht unberechtigten Hoffnungen gibt die 1928 ihre Tätigkeit aufnehmende «Genossenschaftliche Zentralbank», die sich bis jetzt (Anfang 1929) an zwei Baugenossenschaften beteiligt hat, Anlass. Eine Verbindung zwischen dieser Bank, dem V. S. K. und A. C. V. kann die Finanzierungsfrage für das gesamte Baugenossenschaftswesen einer Lösung sehr nahe bringen.

In den übrigen Teilen der Schweiz, ausser Basel und Zürich, gaben die I. Hypotheken meistens die Kantonalbanken, Hypothekarbanken oder Versicherungskassen, aus deren Mitgliederkreis die Genossenschafter sich rekrutierten. An die zweite Stelle traten gewöhnlich Bund, Kantone und Gemeinden. —

Wenn die Beträge auch klein sind, so müssen doch die Gelder Erwähnung finden, die *von den Genossenschaften selbst* aufgebracht werden. Sehr oft, bei den in den letzten Jahren gegründeten Genossenschaften fast überall, findet sich die Bestimmung, dass der Genossenschafter, wenn er Mieter ist, verpflichtet ist, je nach

der Zimmerzahl der gemieteten Wohnung eine bestimmte Anzahl Anteile zu übernehmen oder einen bestimmten Teil der Gesamtanlagekosten, gewöhnlich 10%, zu tragen. Die monatlich oder jährlich zu zahlenden Raten sind so klein bemessen, dass sie auch für ein kleines Arbeitereinkommen leicht aufgebracht werden können. An die Stelle der Bank tritt hier die Selbstfinanzierung der Genossenschaft, die sich damit einerseits eine Garantie für das anständige Verhalten des Mieters und gegen Mietzinsverluste und andererseits billiges, meistens nur zu 4% verzinsliches Kapital verschafft.

Welche Beträge von den Mitgliedern einer Genossenschaft auf diese Weise und durch Einrichtung einer Sparkasse zusammengebracht werden können, zeigt die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich. Ende 1927 wiesen die einzelnen Geldkonten folgende Beträge auf:

Depositen	316 440.— Fr.
Darlehen	685 330.— Fr.
Anteile	503 671.— Fr.
Pflichtanteile	158 612.— Fr.
	1 664 053.— Fr.

Mit Ausnahme der A. B. Z. sind bis jetzt von den übrigen Baugenossenschaften aufgebrachten Sparbeträge, hauptsächlich wegen des geringen Alters der Baugenossenschaften, durchwegs noch sehr klein. Im ganzen bestehen 16 Sparkassen. d. h. etwa 16% aller Genossenschaften haben für ihre Genossenschafter Spargelegenheit geschaffen. Interessant ist, dass von diesen 16 sich nur 4 in den beiden baugenossenschaftlichen Zentren Basel und Zürich befinden, wo doch fast die Hälfte aller Genossenschaften ihren Sitz haben, während von den übrigen 12 sich 11 auf die Mittelstädte und Ortschaften und 1 auf Bern verteilen. Die durchschnittlich auf einen Mieter fallende Sparsumme der beiden Basler Sparkassen beträgt 210.— Fr. und im Freidorf 382.— Fr.; in den Mittelstädten finden sich Mittelwerte von 34.—, 56.—, 154.—, 270.— Fr., in den Ortschaften von 21.50, 62.50, 300.—, 905.—, 1660.— Fr. Die Baugenossenschaft hat in den Ortschaften wie es scheint die Funktion einer

öffentlichen Sparkasse übernommen. — Im ganzen wurden bis Ende 1927 von den 16 Sparkassen 598 140.— Fr. aufgebracht. Den Löwenanteil trägt die A. B. Z. mit 316 440.— Fr. Auf ein Vollmitglied entfallen 65.— Fr. Die Mittelstädte folgen mit 71 402.— Fr. und die Ortschaften mit 133 106.— Fr.

Im Verhältnis zu den Gesamtanlagekosten der Häuser sind die 535 000.— Fr. Sparkapitalien nicht von grosser Bedeutung. Die Hauptsache ist jedoch, dass ein Anfang gemacht ist. Die Spartätigkeit wird in Zukunft, wenn die wirtschaftlichen Verhältnisse nicht durch Krisen oder Kriege grundlegend geändert werden, mit fortschreitender Amortisation und den damit ermöglichten Mietzinssenkungen, grössere Summen aufbringen und ein wichtiger Faktor in der Selbstfinanzierung der Baugenossenschaften bilden.

2. Gesetzliche Massnahmen und Finanzierung mit öffentlicher Unterstützung

Als in den 50er und 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts in den Städten Basel, Zürich, Lausanne, Genf, Bern und Le Locle Aktiengesellschaften, Genossenschaften und gemeinnützige Vereine entstanden, um dem grossen Wohnungselend mit dem Bau von billigen Wohnungen entgegenzutreten, stand es trotz dem grossen Optimismus, mit dem an das edle Werk gegangen wurde, fest, dass ohne die tätige Unterstützung durch Behörden und Gesetze alle Bemühungen vergebens sein würden. Es bleibt das grosse Verdienst Basels, hier bahnbrechend vorgegangen zu sein. Durch die von Grossrat *W. Arnold* im Grossen Rate angeregte und von Professor *Buecher* durchgeführte Wohnungsenquête von 1889 wurde dank dem aus der Untersuchung sich ergebenden wichtigen Resultat zur Schaffung von entsprechenden Gesetzen und behördlichen Massnahmen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse geschritten. Schon am 1. November 1895 kaufte der Staat über 400 000 m² Land.*) Am 16. Juli 1896 legte die Regierung dem Grossen Rate einen «Rat-

*) (S. Ratschlag betr. das Walter Dürstische-Gut v. 10. X. 1895)

schlag» vor, der u. a. vorschlägt die «Ueberlassung von Baugrund zu günstigen Bedingungen an gemeinnützige Baugesellschaften und an Baugenossenschaften behufs Errichtung von billigen Wohnungen zum Zwecke des Verkaufs oder der Vermietung». Der Wohnungsenquête in Basel folgten solche in Luzern, Lausanne, Zürich, Bern, Winterthur, St. Gallen und Aarau. Mit bemerkenswerter Tatkraft ging Bern an die Lösung des Problems, als die Gemeinde am 26. Oktober 1890 einen Extrakredit von 100 000.— Fr. zur «beförderlichen Erstellung einer entsprechenden Anzahl Wohnungen» gewährte und am 7. Dezember des gleichen Jahres beschloss, für die Erstellung von zwei Quartieren einen Kredit von 800 000.— Fr. zu geben. Es dauerte aber noch bis 1907 bis in *Zürich* speziell für die gemeinnützigen Baugenossenschaften wichtige und entscheidende Bestimmungen getroffen wurden. Vom 27. Februar 1907 stammt ein Beschluss des Grossen Stadtrates, «durch welchen der Stadtrat eingeladen wird, mit bestehenden Baugesellschaften in Unterhandlungen zu treten und evtl. die Gründung einer grösseren Baugenossenschaft anzustreben». In den daraufhin im Jahre 1910 angenommenen «Grundsätzen betr. Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues», die bis 1924 Geltung hatten, fand sich die Unverkäuflichkeit der Mehrfamilienhäuser statuiert. In der Weisung an den Stadtrat heisst es: «Vielfache und allerorts gemachte Erfahrungen haben dargetan, dass gemeinnützige Wohnungsfürsorge und Verkäuflichkeit der Häuser Gegensätze bilden. Auch die bestausgedachten und sorgfältigst gefassten Bestimmungen beim Verkauf vermögen nicht Ausbeutung der Mieter und gewinnsüchtigen Weiterverkauf zu verhindern». Als erste praktische Auswirkung dieser «Grundsätze» wurde die Beteiligung an der «Genossenschaft für Erstellung billiger Wohnungen» beschlossen, die mit der Uebernahme von 10 000.— Fr. in Genossenschaftsanteilen und 160 000.— Fr. als II. Hypothek von der Stadt unterstüzt wurde.

Fast zu gleicher Zeit als im Zürcher Parlament die «Grundsätze» besprochen wurden, brachte in Basel Grossrat *B. Jaeggi* am 27. Juni 1907 im Grossen Rat den schon Seite 28 im vollen Wortlaut angeführten Anzug

ein. Nach einem harten Abstimmungskampf konnte dank der Neueinführung des Baurechts im Z. G. B. der Baurechtsvertrag mit der Basler Wohngenossenschaft Gültigkeit erlangen. Bis heute sind in Basel allgemeine Bestimmungen für das gemeinnützige Baugenossenschaftswesen nicht geschaffen, während in Zürich die Baugenossenschaften durch die «Grundsätze» von 1910, die 1914 abgeändert und 1926 in «Vorschriften» präzisiert wurden, einer sehr wertvollen gesetzlichen Handhabe sich erfreuen können. In Basel entscheidet der Regierungsrat über die Darlehensgewährung von Fall zu Fall. A fonds perdu-Subventionen bedürfen der Genehmigung des Grossen Rates. Zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues sind hier nicht wie bis jetzt in Zürich für jedes Jahr grössere Summen durch Beschluss der obersten Behörde oder durch Volksabstimmung bewilligt worden, sondern für jede einzelne Bausubventionierung bedurfte es parlamentarischer Verhandlungen.

In den in Zürich am 31. August 1924 in einer Gemeindeabstimmung angenommenen «Grundsätzen» ist vor allem wichtig die Erweiterung der Belehnungsgrenze für die grundpfandliche Sicherstellung der Darlehen. Statt bis zu 90% nach den Grundsätzen von 1910 und bis zu 80 und 85% in den Jahren 1923/24 geht die Grenze nach den neuen Bestimmungen bis zu 94% der ausgewiesenen Anlagekosten. Mit dieser Erhöhung beabsichtigte man zweierlei:

1. Man ermöglichte den Bau von billigen Wohnungen für minderbemittelte Kreise.

2. Durch die Hinzufügung der Bestimmung «Die Beteiligung der die Bauten ausführenden Handwerker am Eigen- und am Darlehenskapital ist untersagt», trat man den Auswüchsen entgegen, die sich daraus ergaben, dass die Handwerker die von ihnen, — infolge der Unmöglichkeit für die Genossenschaften, die nötigen Gelder aufzubringen —, übernommenen Anteilscheine und Resthypotheken nicht für vollwertig hielten und deshalb ihre Darlehen auf die Werklöhne schlugen, was zur Erhöhung der Baukosten und Mietzinse führte. Die am 10. Juni 1926 erlassenen «Vorschriften für die Förderung des Kleinwohnungswesens» brachten vor allem eine zahlen-

mässige Fixierung der Mietzinse, der Höhe der Belehnungs- und Bausubventionen, nähere Bestimmungen über das Subventionsverfahren und Grundeigentumsbeschränkungen. Diese Vorschriften waren für alle Wohnbauaktionen seit 1926 massgebend. Die hauptsächlichsten Bestimmungen seien deshalb hier aufgeführt:

1. Um den Bau von einfachen Kleinwohnungen von zwei bis vier Zimmern und von Wohnungen für kinderreiche Familien mit mehr als vier Zimmern zu fördern, gewährt der Kanton in den unter Wohnungsnot leidenden Gemeinden Unterstützungen. Einfamilienhäuser können dann berücksichtigt werden, wenn deren Mietzinse nicht oder nicht wesentlich höher sind als diejenigen von gleichwertigen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

2. Die Subventionen werden Gemeinden, Baugenossenschaften und Privaten gewährt unter der Bedingung, dass die Wohnbauten solid, jedoch einfach und im innern Ausbau bescheiden und zweckmässig sind, und dass sie in hygienischer, architektonischer und ästhetischer Hinsicht billigen Anforderungen genügen. Châlets werden nicht subventioniert.

3. Die Mietzinse sind so niedrig wie möglich zu halten. Sie sollen in den beiden Städten 1100.— bis 1500.— Fr. für die Vierzimmerwohnung nicht oder nicht wesentlich übersteigen und in den übrigen Gemeinden des Kantons entsprechend tiefer gehalten werden.

4. Die Erteilung von staatlichen Beiträgen hat zur Voraussetzung, dass sich die Bauherrschaft in angemessener Weise mit Eigenkapital und die Gemeinden durch einen nicht rückzahlbaren Beitrag oder in anderer, die Finanzierung der Bauten verbilligender Weise beteiligen; finanzschwachen Gemeinden können Ausnahmen zugebilligt werden. Bereits begonnene oder beendete Bauten fallen ausser Berücksichtigung.

5. Der Beitrag des Kantons besteht in einem Darlehen von 10 bis 20% des Anlagewertes (Bauland und Gesamtbaukosten) zu 4%, inklusive 1% Amortisation; die zur Sicherstellung dieses Darlehens einzutragende Grundpfandverschreibung muss innerhalb 90% des Anlagewertes der Baute, bei gemeinnützigen Baugenossenschaften innerhalb 95% liegen.

Statt eines Darlehens kann ein einmaliger, unverzinslicher und nicht rückzahlbarer Beitrag von 5—10% des Anlagewertes ausgerichtet werden.

Der Entscheid über die Anwendung der einen oder anderen Beitragsform hängt von der Besonderheit des einzelnen Falles und davon ab, ob auf die eine oder andere Weise die Erstellung billiger Wohnungen am ehesten gefördert werden kann.

6. Auf den subventionierten Wohnbauten sind Grundeigentumsbeschränkungen über den Ausschluss der Spekulation, den Unterhalt der Bauten, die Niedrighaltung der Mietzinse, die Vermietung der Wohnungen und den Erwerb der Bauten durch den Kanton im Grundbuch anzumerken.

Die Gelder für die einzelnen Wohnbauaktionen gewährten Bund, Kanton und Gemeinden. Unter dem Druck der durch den Krieg hervorgerufenen Wohnungsnot und der grossen Arbeitslosigkeit war es vor allen Dingen zuerst beim Bund, helfend einzugreifen und wenigstens die schlimmste Not zu lindern. In 6 grösseren Aktionen*) stellte er zur Linderung der Arbeitslosigkeit und der Wohnungsnot grössere Beträge zur Verfügung. Am 23. Mai 1919 gewährte die Bundesversammlung 10 Millionen Fr. à fonds perdu und 12 Millionen Fr. à 4%. Ein weiterer Kredit folgte am 30. April 1920 in der Höhe von 10 Millionen Fr. zur «Förderung der Hochbautätigkeit und Minderung der Wohnungsnot». Diese Gelder wurden jeweils quotenmässig auf die verschiedenen Kantone verteilt. So entfielen z. B. auf Zürich bei der ersten Aktion 2 546 000.— Fr. und bei der zweiten 1 435 000.— Fr. mit der Bedingung, dass der Kanton sich zu einer gleichen Leistung verpflichtete. Der Bund sah mit diesen Kreditgewährungen seine Aufgabe auf dem Gebiete des Wohnungsbaues für erschöpft an. Die weiteren Massnahmen sollten den Kantonen und Gemeinden überlassen bleiben, die jedoch nach Bedürfnis und Gutbefinden zu eigenen Aktionen greifen mussten. Als aber der Arbeitsmangel nicht abnehmen wollte, gab der Bund neue Subventionen für den Wohnungsbau zur Bekämpfung der

*) S. Ber. d. Zürcher Reg.-Rates über d. Förderung d. Wohn.-Baues v. 4. III. 1926

Arbeitslosigkeit*) mit dem Grundsatz, dass Gemeinde oder Kanton eine gleich grosse Leistung auf sich zu nehmen haben. — Die Subventionierung erfolgte durch Gewährung von Darlehen zu 4% auf 15 Jahre, in der Höhe von 5—15%, je nach Art und Zweckbestimmung der Bauten. Die Gesamtleistung in Darlehen und Beitrag à fonds perdu durfte 50% der Totalbaukosten nicht übersteigen. Die heute noch in den Kantonen geltende Bestimmung, dass die Hälfte eines allfälligen Gewinnes, der bei Handänderungen innert 15 Jahren erzielt wird, abgeliefert werden müsse und das Mieterträgnis nicht mehr als 6—8% des Anlagewertes (Baukosten plus Landwert) betragen dürfe, galt nur für die 3 ersten Aktionen. Nach dem «Bericht des Zürcher Regierungsrates über die Förderung des Wohnungsbaues vom 4. März 1926» betrug in der ersten Zeit der grössten Teuerung der Beitrag von Bund und Kanton zusammen im allgemeinen 30%. Die mit zunehmender Verbilligung der Baukosten immer mehr reduzierten Subventionsansätze betrugen:

1919	30%	Bund und Kanton je zu gleichen Teilen
1920	20—30%	„ „ „ „ „ „ „
1921	20%	„ „ „ „ „ „ „
1922	10—15%	„ „ „ „ „ „ „
1923	10%	„ „ „ „ „ „ „
1924	10%	„ „ „ „ „ „ „
1925	5—10%	„ „ „ „ „ „ „

Von den kantonalen und städtischen Massnahmen seien vor allem diejenigen von *Zürich* und *Basel* angeführt. —

Schon am 15. Mai 1918 wies der Regierungsrat von Zürich in einem Kreisschreiben die Gemeinderäte daraufhin, dass die Behandlung der das Wohnungswesen betreffenden Fragen nach zürcherischem Recht in erster Linie eine Gemeindeangelegenheit sei. Er forderte die Gemeinden zu rechtzeitigen Anordnungen zur kräftigen Förderung des Wohnungsbaues auf, indem er zugleich seine eigene Unterstützung in Aussicht stellte. In der Folge hat der Kanton Zürich, um die 6 481 000.— Bundesgelder flüssig zu machen, grössere Kredite zur Gewährung von Barbeiträgen bewilligt und zwar durch

*) S. Ber. d. Zürcher Reg.-Rates über die Förd. d. Wohn.-Baues v. 4. III. 1926.

Volksabstimmung vom 28. September 1919	Fr. 3 300 000.—
Volksabstimmung vom 12. Dezember 1920	Fr. 1 435 000.—
Volksabstimmung vom 22. Mai 1921	Fr. 1 000 000.—
Volksabstimmung vom 19. Februar 1922	Fr. 1 000 000.—
Kantonsratsbeschluss vom 24. März 1924	Fr. 500 000.—
Volksabstimmung vom 5. Dezember 1926	Fr. 3 000 000.—
Volksabstimmung vom 18. Februar 1927	Fr. 4 500 000.—
	Fr. 14 735 000.—

Mit der kantonalen Abstimmung vom 13. Januar 1927 hängt die städtische Abstimmung vom 25. Juni 1927 zusammen, in der zur Erlangung und Ergänzung der kantonalen Beiträge von höchstens 5% der Anlagekosten ein Kredit bis zu 1 120 000.— Fr. auf Rechnung des ausserordentlichen Verkehrs der Jahre 1927—1930 bewilligt wurde. Ueber Grösse und Umfang der durch die Gemeinden gewährten Unterstützungen existiert bis heute keine Statistik. Nur Zürich hat eine «Aufstellung der von der Stadt Zürich für den Wohnungsbau unterstützten Baugenossenschaften und Privatunternehmungen per Ende 1925 und Uebersicht betr. den kommunalen Wohnungsbau« erscheinen lassen.

Aus den Mitteilungen der seit 1910 gegründeten stadtzürcherischen Genossenschaften und der oben angeführten «Aufstellung» ergeben sich auf Ende 1927 für die in diese Untersuchung fallenden Baugenossenschaften folgende öffentliche Unterstützungsbeiträge:

Darlehen der Stadt Zürich	11 000 000.— Fr.
Subventionen von Bund, Kanton und Gemeinden	2 700 000.— Fr.
Beteiligung der Stadt am Genossenschaftskapital	500 000.— Fr.
zusammen	14 200 000.— Fr.

Auf dem Lande bestand die Unterstützung neben Barbeiträgen und verbilligten Darlehen auch in der Abgabe billigen Baulandes, in der Erstellung oder Verbilligung von Strassen, Kanalisationen, Werkleitungen, in der Uebernahme der Garantie nachgehender Hypotheken etc. In *Basel* erfolgt die Unterstützung hauptsächlich in der Gewährung des Baurechts, der Beleihung an zweiter Stelle und der Barsubventionierung von einigen Genossenschaften, die für minderbemittelte, kinderreiche Familien Häuser bauten. Heute ist jegliche staatliche Unterstützung eingestellt, da man auf dem Standpunkt steht, dass die Wohnungsnot vorüber ist.

Die erste Aktion in Basel folgte auf den Bundesratsbeschluss betr. Förderung der Hochbautätigkeit vom 23. Mai 1919 am 10. Juli 1919 durch Grossratsbeschluss betr. Förderung des Wohnungsbaues. Der Beschluss enthält folgende auch für die späteren Aktionen wichtige Punkte:

1. Der Regierungsrat wird ermächtigt, zur Förderung des Wohnungsbaues im Sinne des Bundesratsbeschlusses Subventionen von Neu- und Umbauten im Gebiete des Kantons Basel-Stadt, durch welche dem Wohnungsmangel in erheblichem Masse gesteuert wird, zu bewilligen, und es wird hierfür ein Kredit von 1 000 000.— Fr. auf Rechnung der Jahre 1919/20 zur Verfügung gestellt.

2. Der Regierungsrat wird ermächtigt, durch Abgabe von Land aus öffentlichem Grundbesitz zu Baurecht, welches an Stelle der Barsubvention tritt, die Bautätigkeit zu fördern. Er ist ausserdem befugt, nötigenfalls die Erstellung von Strassen und Kanalisation sofort auf eigene Rechnung zu übernehmen.

3. Die im Bundesratsbeschluss vorgesehenen Höchstbeträge sind in der Regel nur zu gewähren, wenn jede Gewinnerzielung ausgeschlossen ist, der Bebauungsplan eine flache Bebauung vorsieht und der Baubeginn vor dem 1. April 1920 erfolgt.

Da die erste gemeinnützige Baugenossenschaft nach dem Kriege in Basel erst 1922 gegründet wurde, konnten die verschiedenen Genossenschaften Kredite und Subventionen erst auf Grund der in den 1922 folgenden Jahren gefassten Beschlüsse erhalten. Es wurden folgende Beträge gewährt:

1. Grossratsbeschluss vom 10. Juli 1919		1 000 000.— Fr.
2. Grossratsbeschluss vom 24. Juli 1920		850 000.— Fr.
3. Grossratsbeschluss vom 19. Nov. 1921		700 000.— Fr.
4. Grossratsbeschluss betr. Subventionierung der Wohngenossenschaft «Im Vogelsang» vom 19. März 1925	Subvention	225 000.— Fr.
	II. Hypothek	240 000.— Fr.
5. Grossratsbeschluss betr. d. v. Verein Gemeinnütziger Wohnungsbau zu gründenden Wohnungen vom 28. Mai 1925	Subvention	56 900.— Fr.
	II. Hypothek	81 920.— Fr.
6. Grossratsbeschluss betr. Subventionierung der Wohnungen «Lange Erlen» vom 12. April 1928		250 000.— Fr.
	im ganzen	3 403 940.— Fr.

Mit Ausnahme der Wohngenossenschaft Laufenstrasse, die vom Staate nichts bekam, erhielten die nach dem Kriege in Basel gegründeten Baugenossenschaften folgende öffentliche Unterstützungen:

Darlehen von Bund, Kanton und Gemeinde	4 620 000.— Fr.
Beteiligung des Staates am Anteilscheinkapital	230 000 Fr.
Subventionen von Bund, Kanton und Gemeinde	1 465 000.— Fr.
zusammen	6 315 000.— Fr.

Die Unterstützungsaktionen in anderen Kantonen und Städten vollzogen sich nach ganz ähnlichen Grundsätzen wie in Basel und Zürich. Entscheidend waren überall die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt, und nach ihnen richtete sich die Höhe der zu gewährenden Unterstützung.

In den letzten Jahren wurde wiederholt versucht, durch ein Gesetz für beschränkte oder auch unbegrenzte Zeit dem gemeinnützigen Wohnungsbau öffentliche Unterstützung zuteil werden zu lassen.

So wurde in *Basel* am 24. Januar 1929 folgendes Postulat im Grossen Rat eingebracht:

«In Anbetracht der immer noch steigenden Tendenz der Mietpreise für kleine und mittlere Wohnungen wird der Regierungsrat eingeladen, zu prüfen und zu berichten, ob der Betrag von ca. 200 000.— Fr., der den gemeinnützigen Wohngenossenschaften als verzinsbares Anteilscheinkapital zur Verfügung gestellt worden ist (wovon gemäss Darlehensbestimmungen jährlich 10% in die Staatskasse zurückfliessen) als sogenannter Fonds de roulement auf die Dauer von 10 Jahren dem gleichen Zweck, der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues erhalten bleiben soll».

Im *Zürcher* Kantonsrat lädt eine Motion den Regierungsrat ein, «dem Kantonsrat in Bälde einen Gesetzentwurf vorzulegen über die Förderung des Wohnungsbaues nach folgenden Grundsätzen:

1. Der Kanton unterstützt Gemeinden, Genossenschaften und Private, welche den Bau von einfachen Kleinwohnungen oder Wohnungen für kinderreiche Familien erstellen, durch Beschaffung nachgehender Hypotheken zu billigem Zinsfuss oder durch Gewährung einmaliger, unverzinslicher und nicht rückzahlbarer Beiträge (Beiträge à fonds perdu), beides unter der Bedingung, dass die Wohnbauten bezüglich Solidität, Einfachheit und Zweckmässigkeit, Höhe der Baukosten und Finanzierung den vom Regierungsrat gestellten Anforderungen entsprechen.

2. Die Leistungen des Kantons betragen bei Beiträgen à fonds perdu 5—10%, bei Uebernahme hinterer Hypotheken 10—20% der Anlagekosten. Für Zins und Amortisation sind höchstens 4% in Anrechnung zu bringen».

Seit Februar 1923 liegt beim *Bund* ein vom Nationalrat angenommenes Postulat, das u. a. den Bundesrat bittet, «die Frage zu prüfen, ob nicht durch ein Bundesgesetz über das Wohnungswesen durch Bundesunterstützung die Bestrebungen von Kantonen und Gemeinden zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues gefördert werden könnten». Ausserdem wird in einem Postulat vom 2. Oktober 1925 der Bundesrat eingeladen u. a. «zu prüfen, ob der Bund nicht in Gegenden starker Wohnungsnot den Wohnungsbau fördern solle, insbesondere

durch Gewährung zweiter Hypotheken zu herabgesetztem Zinsfuss». —

Angesichts der geglückten bisherigen staatlichen Unterstützungsaktionen und der damit erzielten Erfolge dürfte es sich rechtfertigen lassen, dass der Staat noch weiter sein Augenmerk auf die Förderung des gemeinnützigen Baugenossenschaftswesens richtet, zum mindesten so lange, bis die Baugenossenschaften unabhängig sind und den ihnen nicht nur auf dem Gebiete des Bauwesens gesteckten Zielen aus eigener Kraft gerecht werden können.

V. Die Häuser der Genossenschaft im interlokalen Vergleich

1. Kleinhaus und Mietskaserne

Für Baugenossenschaften war, ist und bleibt Ideal: das Einfamilienhaus. Widerstände jedoch der verschiedensten Natur hinderten zu allen Zeiten, nur Einfamilienhäuser oder doch Kleinhäuser für ganz wenige Familien zu bauen. Wenn in Grosstädten so häufig der Mietskasernenbau angetroffen wird, so tragen daran die teuren Bodenpreise in Verbindung mit der geringen für den Häuserbau zur Verfügung stehenden Fläche die Schuld. Unentschieden ist noch die Frage, ob eine Wohnung im Einfamilienhaus mit den gleichen Kosten erstellt werden kann wie eine Wohnung im Mehrfamilienhaus. Während in England *Aldridge* und in Frankreich *Rey* nachweisen, dass der Bau von Kleinhäusern billiger ist, will in Deutschland *Fabarius* die grössere Billigkeit des Grosshauses nur bis zum dritten Stockwerk gelten lassen. In der Schweiz war es *Prof. Bernoulli*, der in einigen Wohnkolonien nachgewiesen hat, dass die Kosten für eine Wohnung im Einfamilienhaus fast mit denjenigen im Mehrfamilienhaus übereinstimmen. Der Streit geht um eine reine Kostenfrage.*) Einig sind sich jedoch alle darin, dass das Einfamilienhaus die grösseren Vorteile in moralischer, ethischer, sozialer und hygienischer Hinsicht bietet. Bei einer für das ganze Volk so wichtigen Frage

*) S. A. Voigt u. T. Geldner: Kleinhaus u. Mietskaserne 1905.
A. Voigt: Zum Streit über Kleinhaus u. Mietskaserne.

darf weitsichtige Wohnungspolitik nur diese Gesichtspunkte im Auge behalten. Es handelt sich nicht allein darum billige Wohngelegenheiten zu schaffen; es muss jedem die Möglichkeit gegeben werden, sich als freie selbständige Persönlichkeit ungehindert entwickeln zu können. Die Freude an der eigenen Arbeit, an der Familie, am eigenen Stückchen Boden wird im Einfamilienhaus geweckt, während in der Mietskaserne der einzelne als Teilstück einer grossen Masse die Freude am eigenen Herd verliert. Seine Interessen liegen ausserhalb des Hauses, der Familie, in der Wirtschaft, im Kino. Die Wohnung gehört nicht ihm, sie gehört einem Fremden. In dieser Frage sollte nicht ein blutloser Kosten- und Geldstandpunkt entscheiden, sondern allein das Wohl des Landes. Es erwächst deshalb dem Staate die dringende Pflicht, der Förderung des Kleinhausbaues seine volle Aufmerksamkeit zu schenken. — Die Entscheidung, ob Kleinhaus oder Mietskaserne, hängt gewöhnlich von den Bodenpreisen ab. Je geringer die Bodenpreise, desto weiträumiger die Bauweise; je grösser die Stadt, desto höher die Häuser. Dies gilt uneingeschränkt für die vor dem Kriege gegründeten Baugenossenschaften.

Tabelle IV.

Ein- und Mehrfamilienhaus in den *vor dem Kriege* gegründeten Baugenossenschaften:

	Anzahl der Genossenschaften	Anzahl der erstellten Wohnungen	V. d. erstellten Wohng. sind in			
			Einfh.	Mehrfh.	Anteil der Einfamh. in %	auf 1 Mfh. entfallende Wohngn.
Grosstädte	7	883	4	173	0.45	5
Mittelstädte	7	592	246	87	41	4
Ortschaften	6	277	149	35	54	3,7

Als Grosstädte sollen gelten: Basel, Bern, Zürich.

Als Mittelstädte sollen gelten: Biel, Burgdorf, Luzern, St. Gallen, Winterthur.

Als Ortschaften sollen gelten: Alle kleineren Orte als die eben genannten.

Von den 7 in den Grosstädten sich befindenden Bauvereinigungen sind 4 Einfamilienhäuser und 173 Mehrfamilienhäuser mit zusammen 883 Wohnungen erstellt worden. In 7 Genossenschaften in den Mittelstädten wurden 246 Ein- und 87 Mehrfamilienhäuser mit zusammen 592 Wohnungen und in 5 Ortschaften 149 Einfamilienhäuser und 35 Mehrfamilienhäuser mit 277 Wohnungen errichtet. Prozentual ist der Anteil der Wohnungen in den Einfamilienhäusern an der Gesamtzahl der Wohnungen in den Grosstädten 0,45%; in den Mittelstädten 41% und in den Ortschaften 54%.

Wenn es dem gemeinnützigen Wohnungsbau auch nicht gelungen ist, auf städtischem Boden vorwiegend Einfamilienhäuser zu erstellen, so ist doch der Fortschritt gegenüber den früheren Verhältnissen, in denen verschiedene Familien in der gleichen Wohnung hausten und viele kleine Wohnungen in einem Hause sich befanden, unverkennbar. Der Komfort entspricht heute den modernen Anforderungen, und die Aftermiete ist fast unmöglich gemacht. Mit dem Fortschritt der Bautechnik und der Wohnkultur ist auch in den grossen Wohnhäusern für in jeglicher Beziehung hygienisches Wohnen gesorgt. Licht, Luft, grüne Flächen, Blumenbeete sind an die Stelle von dunklen, feuchten, muffigen Häuserblöcken und Höfen getreten. Wo früher mehr als 10 bis 20 Personen beider Geschlechter miteinander leben mussten, steht heute fast jeder Person ein eigener Raum zur Verfügung. Auch die Anzahl der auf ein Haus entfallenden Wohnungen hat abgenommen. Auf 1 Mehrfamilienhaus entfallen in den Grosstädten 5, in den Mittelstädten 4 und in den Ortschaften 3,7 Wohnungen. Das alte Mietskasernenunwesen ist bei den Baugenossenschaften endgültig verschwunden. — Für die Entwicklung nach dem Kriege ist die vom Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform mit grossem Erfolge durchgeführte Musterhausaktion, die 1921 ihren Anfang nahm, von grosser Bedeutung. Auf Wesen und Charakter dieser Aktion soll deshalb in folgendem etwas näher eingegangen werden:

Es galt unter möglichster Abkehr von der Mietskaserne, das Problem zu lösen, ob nicht ein «Kleinhaus» zu

erschwinglichen Mietzinsen auch für den einfachen Mann gebaut werden kann. Das Ziel ging dahin, das sogenannte Minimalhaus, d. h. das Einfamilienhaus für den wenig bemittelten Mann, das mit den geringsten Mitteln eine Wohngelegenheit schafft, welche den modernen Anforderungen in bautechnischer, hygienischer, moralischer, architektonischer und sozialer Hinsicht vollauf Genüge leisten soll, nach und nach in allen Landesgegenden der Schweiz auszuprobieren unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse in klimatischer Hinsicht, der Bedürfnisse und Gewohnheiten der Bevölkerung. Die notwendige finanzielle Grundlage schuf der Bund durch die Gewährung eines «fonds de roulement» von 200 000.— Fr., d. h. die aus dem Fonds hauptsächlich während der Bauzeit zinslos gewährten Darlehen müssen bis spätestens zum Verkauf in den Fonds zurückfliessen, um so für weitere Aktionen wieder verwendet werden zu können. Für die Durchführung der Aktion hat der Verband folgende Hauptrichtlinien erlassen:

Die Häuser (Ein- oder Mehrfamilienhäuser) sollen als Doppel- oder Reihenhäuser, womöglich nicht als Einzelhäuser erstellt werden. Sie sollen eine Küche, einen Wohnraum und drei Schlafzimmer, oder eine Wohnküche und 3 Schlafzimmer enthalten, wobei für ein drittes Kinder-Schlafzimmer, das die Geschlechtertrennung erlauben soll, die Möglichkeit eines späteren Einbaues zugelassen ist. Mindestens 2 Räume sollen heizbar sein. Als minimale Bodenfläche der verschiedenen Räume wurden festgelegt: Küche 10 m²**), Wohnküche 14 m², Elternschlafzimmer 14 m², sodass neben 2 Elternbetten auch noch ein Kinderbett aufgestellt werden könne. Die übrigen Schlafzimmer sollen so gross sein, dass in jedem 2 Betten Platz finden können.

Um die tägliche Arbeit der Hausfrau möglichst zu reduzieren, sollen Schlafzimmer und Wohnräume auf einem oder höchstens 2 Stockwerken verteilt sein. Auf jede Wohnung soll ein Stück Pflanzland entfallen. Auf irgendwelchen Luxus oder Komfort soll verzichtet werden;

*) Anmerkung; S. Kleinhäuser, Musterhausaktion des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform. Zürich 1927.
**) Heute gibt es schon Küchen mit nur 5 m² Bodenfläche

denn es handelte sich darum zu beweisen, dass das so gedachte Einfamilienhaus ebenso wirtschaftlich ist, wie die gleichwertige Wohnung im Mehrfamilienhaus.

Indem man die Bautätigkeit den einzelnen Genossenschaften überliess, die ihrerseits auf eigene Rechnung bauen oder speziell Baugenossenschaften zur Durchführung bestimmter Projekte und Kolonien gründen oder bestehenden Baugenossenschaften Kredite für gewisse Versuchsbauten gewähren konnten, wurden in der Folge Musterhäuser in Basel, Bern, Huttwil, La Chaux-de-Fonds, Freiburg, Lausanne, Genf, St. Gallen, Winterthur und Zürich errichtet.

Eng im Zusammenhang mit der Musterhausaktion stehen die Wanderausstellungen, auf denen durch Vorführung von Musteranlagen und Vorträge für die Idee des Kleinhauses geworben wurde. Es gehört zu den guten Folgen dieser Aktion, dass auch für den Arbeiter die Möglichkeit erwiesen wurde, Herr im eigenen Haus zu werden.

Im Anschluss an die Musterhausaktion soll hier noch kurz auf die von der Basler Sektion des Verbandes angeregte Erstellung einer Ausstellungskolonie bei Anlass der Schweizerischen Wohnungsausstellung (August-September 1930) eingegangen werden. Ein grosszügiges Projekt, das die Erstellung von 63 Häusern mit 115 Wohnungen verwirklicht, soll das Problem zu lösen versuchen, wie für die grosse Masse eine Wohnung geschaffen werden kann, deren Ausstattung den modernen Anforderungen entspricht und deren Mietpreise trotzdem mit dem Durchschnittseinkommen eines Arbeiters bestritten werden können. Von dreizehn Architekten und Architektenfirmen aus der ganzen Schweiz werden dreizehn verschiedene Wohnungstypen — Einfamilienhausgruppen und Mehrfamilienhäuser — auf dem hinter dem Badischen Bahnhof gelegenen Abschnitt des Gotterbarmweges zwischen Maulbeerstrasse und Fasanenstrasse errichtet. Neben den Wohnungstypen mehr schweizerischer Herkunft (Basler, Genfer und Zürcher Kleinwohnungstypen) sind in der Kolonie die Errungenschaften deutscher, englischer und italienischer Architektur vertreten. Und nicht allein in ihrer äusseren architektonischen Gestaltung stellen

die Häuser das Ergebnis der neuesten Forschungen auf dem Gebiete der Baukunst dar. Auch in der Innenausstattung (Bad, Boiler, Maschinen in der Waschküche etc.) bieten die Häuser die letzten Erfolge der Rationalisierungsbestrebungen.

Die Aufbringung des sich auf 1 850 000.— Fr. belaufenden Anlagekapitals geschieht in folgender Weise:

I. Hypothek A. C. V. 60%	1 110 000.—
II. Hypothek Staat 30%	555 000.—
Genossenschaftskapital	
Genossenschafter 7½%	138 700.—
Staat 2½%	46 300.—
	1 850 000.—

Die 18 Zwei-, 76 Drei- und 19 Vierzimmerwohnungen werden zu einem Mietpreise, der zwischen 850 und 1450 Franken liegt, abgegeben.

Durch die Errichtung der Wohnkolonie Eglisee, deren Bewohner zur «Wohngenossenschaft Eglisee» vereinigt werden, hat die schweizerische gemeinnützige Baugenossenschaftsbewegung ein Werk geschaffen, das der Lösung des Wohnungsproblems für kleine Einkommen den grössten Dienst erweist.

Tabelle V.

Ein- und Mehrfamilienhaus in den *nach dem Kriege* gegründeten Baugenossenschaften:

	Erstellte Wohnungen	Diese befinden sich in		a/1 Mfh. entfallende Wohnung.	Anzahl d. Efh. in % aller Wohnungen
		Einfamh.	Mehrfamh.		
Basel	845	269	144	4	31,7
Zürich	1874	297	227	6,95	15,8
Mittelstädte	445	138	111	2,77	31
Ortschaften	315	124	60	3,18	39,6

Ein Vergleich zwischen Basel und Zürich — Bern konnte nicht berücksichtigt werden, da dort nur e i n e gemeinnützige Baugenossenschaft nach dem Kriege gegründet wurde — ergibt das interessante Resultat, dass in Basel 144 Mehrfamilienhäusern 269 Einfamilienhäuser und in Zürich 227 Mehrfamilienhäusern nur 297 Einfamilienhäuser gegenüberstehen, dass also in Basel die Wohnungen in Einfamilienhäusern im Verhältnis zur Gesamtzahl der Wohnungen 31,7% und in Zürich nur 15,8% ausmachen. Alle mit Baurecht ausgestatteten Genossenschaften haben in Basel Einfamilienhäuser erstellt. Solche haben in Zürich gebaut vor allem die «Baugenossenschaft der Staats-, Stadt- und Privatangestellten» mit 54, die «Familienheimgenossenschaft» mit 85 und die «Baugenossenschaft Vrenelisgärtli» mit 112 Häusern. Die in Zürich besonders stark herrschende Wohnungsnot verlangte den Bau von möglichst vielen Wohnungen. Da die hohen Bodenpreise, die 20.— 30.— und 40.— Fr. pro m² erforderten, eine möglichst gute Ausnutzung des Bodens verlangten, blieb nichts anderes als der Bau von Mehrfamilienhäusern übrig. Während sich in Basel die Zahl der vor dem Kriege in einem Mehrfamilienhaus befindlichen Wohnungen von 6 auf 4 verringerte, stieg sie in Zürich von 5 auf 6,95 (s. Tabelle IV und V).

Klar tritt die Entwicklung zum Kleinhaus bei den Mittelstädten und Ortschaften hervor. In den Mittelstädten hat zwar das Einfamilienhaus zahlenmässig eine Rückwärtsentwicklung erfahren, indem sich unter den 445 Wohnungen nur 138 Einfamilienhäuser befinden, was einem Prozentsatz von 31% gegenüber 41% vor dem Kriege entspricht. Das Hervortreten des Kleinhauses kommt aber in der Zahl der in einem Mehrfamilienhaus befindlichen Wohnungen zum Ausdruck, die von 4 vor dem Kriege auf 2,77 nach dem Kriege gefallen sind.

Nicht mit einbezogen wurden hier die Bauten der «Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern», die in diesem Zusammenhang eine Ausnahme bildet. Es ist innerhalb des schweizerischen Baugenossenschaftswesens einzig dastehend, dass eine Baugenossenschaft, wenn sie überhaupt bauen wollte, sozusagen gezwungen ist, Mietskasernen mit durchschnittlich 11,5 auf ein Haus entfallen-

den Wohnungen zu bauen und dazu noch in einer kleineren Stadt wie Luzern. In einem Bericht über die A. B. L. heisst es: «Im Jahre 1919 entstand auf hiesigem Platze eine aus Mietern zusammengesetzte gemeinnützige Baugenossenschaft, die in 3 Etappen 36 Einfamilienhäuser erstellte. Weitere Bestrebungen dieser Genossenschaft fanden bei den Behörden leider kein Gehör, während gleichzeitig aus Baumeistern zusammengesetzte Genossenschaften für Mietskasernen recht beträchtliche Subventionen von Stadt, Kanton und Bund erhielten. Wegen der ungleichen Behandlung der gemeinnützigen Baugenossenschaft einerseits und der Baumeistergenossenschaften andererseits musste die A. B. L. zum Mietskasernenbau greifen, es blieb ihr kein anderer Ausweg».

In den Ortschaften ist die Zahl der Einfamilienhäuser im Verhältnis zur Gesamtzahl der Wohnungen gesunken, aber auch wie in den Mittelstädten die auf 1 Mehrfamilienhaus entfallende Zahl der Wohnungen von 3,7 auf 3,18.

Aus den bisherigen Darlegungen ergibt sich, dass die Entwicklung zum Kleinhaus mit Ausnahme der durch die hohen Bodenpreise bedingten Verhältnisse in Zürich grosse Fortschritte gemacht hat, dass dort, wo vom Staat eine den allgemeinen Bedürfnissen entsprechende gesunde Bodenpolitik getrieben wird (wie von jeher vor allem in Basel) das Einfamilienhaus grosse Verbreitung erfährt.

2. Wohnungsgrösse und Wohnungsausstattung

Solange es Baugenossenschaften gibt, war eines ihrer höchsten Ziele, den Genossenschaftern neben billigen auch gesunde Wohnungen zu verschaffen. Dazu gehört vor allem der genügende Wohnraum. Schon *Buecher* beklagte in seiner Wohnungsenquête die grosse Ueberfüllung in den Arbeiterwohnungen, eine Ueberfüllung, die in den von gemeinnützigen Baugesellschaften erstellten Häusern nicht geringer war als in den andern. Um die besonders in schon durch mehrere Hände gegangenen Häusern hohen Mieten aufzubringen, waren die Mieter gezwungen, Aftermieter in ihren schon karg bemessenen Wohnraum aufzunehmen. Wenn man den Mindestschlafraum pro Kopf auf 15 m^3 festsetzt, so betrug im Jahre 1888 die Zahl der Schlafräume, in welchen der Mindestschlafraum nicht erreicht wurde, 20,1% in allen untersuchten Wohnungen und 37,8% in den Arbeiterwohnungen. Die in der Folge geschaffenen Wohnungsgesetze und die Bestrebungen der gemeinnützigen Baugenossenschaften vermochte den grossen Uebelständen mit Erfolg zu begegnen. Heute gibt es kaum eine gemeinnützige Baugenossenschaft mehr, die die Aftermiete gestattet. Auf alle Fälle ist zuerst ein entsprechendes Gesuch an den Verwaltungsrat zu richten, der endgültig entscheidet. — Auch sehen die Genossenschaften darauf, dass eine Dreizimmerwohnung von allerhöchstens 5 Personen benutzt wird. Vor allem soll die Geschlechtertrennung ermöglicht werden. Es wird damit einer sehr unerfreulichen Entwicklung entgegengearbeitet, die gerade in den letzten zwei Jahren in den Grosstädten immer festere Tendenz erhält und darauf ausgeht, durch alle möglichen Einschränkungen das Wohnbedürfnis auf einen möglichst kleinen Raum zu konzentrieren. Solch eine Wohnung, auch wenn sie mit den modernsten Errungenschaften ausgestattet ist, dient nur noch als Schlaf- und Essraum. Die gemeinnützigen Baugenossenschaften setzen alles daran, die Freude an einer «heimeligen» Wohnung wach zu halten und das Familienleben mit neuen Im-

pulsen zu füllen. — In der folgenden Tabelle VI sollen die in den verschiedenen Ortsgruppen vorherrschenden Wohnungsgrössen untereinander verglichen werden:

Tabelle VI.

Die Grösse der Wohnungen:

	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 u. mehr Zimmer
Basel	7	238	741	118	38
Zürich	26	272	1161	874	163
Mittelstädte	—	79	458	471	278
Ortschaften	1	119	119	270	164

Anm.: Das Freidorf bei Basel soll aus statistischen Gründen hier nicht mit einbezogen werden, da es dank ausserordentlich günstigen Finanzierungsbedingungen durchwegs grosse Wohnungen bauen konnte und aus diesem Grunde das Bild der übrigen meisten unter den gleichen Finanzierungsbedingungen zustande gekommenen unter staatlichem Einfluss stehenden Genossenschaften verwischen würde.

Schon der Vergleich dieser rein absoluten Zahlen zeigt wie mit abnehmender Ortsgrösse sich die Zahl der auf eine Wohnung fallenden Zimmer vergrössert. Während zwischen Basel und Zürich bei den Zweizimmerwohnungen nur eine Differenz von 34 besteht, erhöht sich diese bei den Dreizimmerwohnungen auf 420 und bei den Vierzimmerwohnungen auf 756. Basel bevorzugt augenscheinlich die Zwei- und Dreizimmer-, Zürich die Drei- und Vierzimmer-, die Mittelstädte beginnen langsam zu Vier- und Fünfzimmerwohnungen überzugehen, die dann in den Ortschaften vorherrschend sind.

Ein Vergleich der durchschnittlich auf eine Wohnung fallenden Zimmer gibt ein noch klareres Bild.

Tabelle VII.

Zahl der auf eine Wohnung entfallenden Zimmer.

		Basel	Zürich	Mittelst.	Ortschaften
Durchschnittl. Zahl der auf eine Wohnung entfallenden Zimmer	bei den Genossenschaften	2,97	3,34	3,71	3,95
	nach der Enquête von 1920*)	2,71	3,23	3,54	—

* Die unteren Durchschnittszahlen geben die Resultate des Berichts an den Grossen Stadtrat über die Wohnverhältnisse und Wohnungszustände in der Stadt Zürich nach Ergebnissen der Wohnungszählungen 1910 und 1920 und der Wohnungsinspektion 1919/1920.

Aus der Tabelle VII. ergibt sich erstens die Erhöhung der Zimmerzahl bei den Genossenschaften im Verhältnis zu dem in der Enquête aus allen vorhandenen Wohnungen errechneten Durchschnitt. Dann zeigen die Relativzahlen, dass die Basler Genossenschaften mit 2,97 fast eine Durchschnittszahl von 3 Zimmern erreichen, während Zürich 3,34, die Mittelstädte 3,71 und die Ortschaften fast 4 Zimmer im Durchschnitt aufweisen. Basel scheint gegenüber Zürich im Nachteil zu sein. Dieser wird aber dadurch wieder aufgewogen, dass in Basel durchschnittlich auf 1 Haus 2,24, in Zürich jedoch 4,56 Wohnungen entfallen.

Der Fortschritt in den Genossenschaftswohnungen gegenüber den in der amtlichen Enquête von 1920 untersuchten Wohnungen wird vor allem aus Tabelle VIII klar. Es stehen hier nebeneinander die auf 100 Genossenschafts- und auf 100 aller in der Enquête erhobenen Wohnungen entfallenden jeweilig nach der Zimmerzahl unterschiedenen Wohnungskategorien.

Tabelle VIII.

Die Wohnungsgrösse in den Genossenschaftshäusern vor und nach der Enquête von 1920.

	1—2 Zimmer		3 Zimmer		4 Zimmer		5 u. mehr Zim.	
	Genossensch. Wohnung.	Enqu. 1920	Genossensch. Wohnung.	Enqu. 1920	Genossensch. Wohnung.	Enqu. 1920	Genossensch. Wohnung.	Enqu. 1920
Basel	21,45	45,8	64,89	39	10,33	10,3	3,33	11,6
Zürich	11,89	24,5	46,31	39,6	34,88	24,3	6,52	4,9
Mittelstädte	6,14	—	35,61	—	36,63	—	21,62	—
Ortschaften	3,49	—	20,76	—	47,23	—	28,62	—

1920 entfielen in Basel auf 100 Wohnungen 45,8% Zweizimmerwohnungen, denen heute 21,45% Genossenschaftswohnungen à 2 Zimmer gegenüberstehen. Nicht so stark, aber doch sehr bemerkenswert ist der Unterschied in Zürich, wo heute nur noch 11.9% Genossenschaftswohnungen den 24,5% nach der Enquête entsprechen. Eine noch stärkere Veränderung hat sich bei den Dreizimmerwohnungen vollzogen. In Basel verschob sich das Verhältnis zugunsten der Genossenschaften von 39,0% auf 64,89%. Die Dreizimmerwohnungen weisen nur in Zürich grössere Veränderungen auf, indem von ihnen nach der Enquête nur 24, bei den Genossenschaften jedoch 34 auf 100 Wohnungen kommen. Auch bei den Fünfzimmerwohnungen erfreuen sich die Genossenschaftswohnungen in Zürich eines etwas höheren Prozentsatzes, während diese in Basel von 11,6 auf 3,33 sank.

Allgemein darf gesagt werden, dass es den Genossenschaften gelungen ist, durch Ueberwindung der in früheren Jahren bevorzugten und durch möglichst wirtschaftliche Ausnutzung des Baulandes nur auf Rendite einge-

stellten Kleinwohnungsproduktion den Wohnraum zu vergrössern, d. h. die Zweizimmer- durch Drei- und Vierzimmerwohnungen zu ersetzen. — Bis jetzt hiess es allgemein: «Die Zweizimmerwohnung ist die typische Arbeiterwohnung in Basel». Für die gemeinnützigen Baugenossenschaften gilt das nicht. Aus dem vorhandenen Material ist ersichtlich, dass die 238 Zweizimmerwohnungen in Basel zum grössten Teil vom Mittelstand besetzt sind. Die typischen Basler Arbeitergenossenschaften haben fast ausschliesslich Dreizimmerwohnungen.

In den Mittelstädten und Ortschaften fällt vor allem die starke Vertretung der Fünfzimmerwohnungen auf, die 21,62% ausmachen. Das billige Bauland und die geringen Erstellungskosten erlaubten eine viel weiträumigere Bauweise. Auf 1 Haus entfallen in den Mittelstädten 1,8 und in den Ortschaften nur 1,62 Wohnungen.

Nachdem die gemeinnützigen Baugenossenschaften wohl überall die richtige, ein gesundes Leben gewährende Wohnungsgrösse gefunden haben, werden sie für die Zukunft noch mehr danach streben, durch Bau von Kleinhäusern wirkliche Heimstätten zu schaffen. Der Genossenschafter soll nicht nur eine genügend grosse, sondern auch eine den modernen Anforderungen entsprechend eingerichtete Wohnung haben. Es bedarf der statistischen Beweise nicht; heute ist es Selbstverständlichkeit, dass in jeder Wohnung Badegelegenheit vorhanden ist, ob nun ein Arbeiter oder ein Höhergestellter die Wohnung inne hat. Die vor dem Kriege erstellten Häuser weisen natürlich eine noch etwas einfachere Ausstattung auf. Aber schon die 1893 gegründete Bau- und Spargenossenschaft Zürich, die auch besser bezahlte Arbeiter als Mieter aufwies, stattete ihre Wohnungen mit Bad aus, gerade kurz nachdem die *Buecher'sche* Enquête auf dem Gebiete des Arbeiterwohnungswesens mehr als unerfreuliche Zustände zutage gefördert hatte. Schon vor dem Kriege versuchte man vor allem für Arbeiterwohnungen allgemeine für den Haushalt in gleicher Art und Zahl erforderliche Einrichtungsgegenstände schon beim Bau des Hauses in die Wohnung einzufügen. So finden sich oft Wohnküchen, die mit Küchenbuffet, Küchen-

schaft und kleinen Schränken, mit Tisch und Stühlen ausgestattet sind. In der Eisenbahner-Baugenossenschaft St. Gallen erfreute sich schon vor dem Kriege das Wohnzimmer eines Buffets und einer für das Zimmer passend hergestellten Lampe. Wand- und Speisekästen ersparen das für jeden Haushalt umständliche Mitführen von platzraubenden Schränken. In den Bauten der letzten Jahre findet man elektrische Kocheinrichtungen und Warmwasserversorgung mittels Boiler. Bei grösseren Häuserkomplexen, wie z. B. bei der Baugenossenschaft Denzlerstrasse Zürich, geht man dazu über, von einer Zentrale aus alle in einem bestimmten Umkreis liegenden Häuser mit Warmwasser zu versorgen. Auf die gleiche Weise speist man auch die Zentralheizung von einer Stelle aus. In Luzern taten sich die Genossenschafter der Allgemeinen Baugenossenschaft zur Anschaffung eines gemeinsamen Staubsaugers zusammen. So wird auf jede Weise versucht, das Leben der Mieter so angenehm wie möglich zu gestalten und dort, wo eigene Mittel fehlen, alles getan, um auf dem Wege genossenschaftlichen Zusammenschlusses an den modernen Errungenschaften teilhaben zu können.

VI. Die Mietpreise

Als Eingang dieses Kapitels seien einige grundsätzliche Bemerkungen erlaubt. Statistische Mietzinsvergleiche dürfen nur mit allem Vorbehalt aufgenommen werden. Denn die Mietpreise sind so komplexe Erscheinungen, dass sie kaum mit einigen wenigen Zahlen gedeutet werden können. Einwandfreie Statistik darf nur homogene Massen miteinander vergleichen. Und solche können, trotzdem die Gesamtzahl aller vorhandenen Wohnungen sehr gross ist, bei dieser allein nur durch ins Einzelne

gehende, den einzelnen Fall beobachtende Massenerhebungen gefunden werden. Eine homogene Gruppe darf nur solche Wohnungen umfassen, die unter den gleichen Bedingungen entstanden sind, die nach ihrem inneren und äusseren Gewande zum mindesten einander sehr ähnlich sind. Bei der Bildung des Mietpreises ist ein wichtiges Moment die Ausstattung der Wohnung, die von Ort zu Ort, von Wohnung zu Wohnung ganz verschieden ist. Oft findet sich der Baderaum in der Wohnung oder in der Waschküche; die eine Wohnung bereichern Wohnküche und Wandkasten, die andere weist von alledem nichts auf. Nicht selten spielen auch örtliche Verschiedenheiten in den gesetzlichen Bestimmungen eine grosse Rolle; z. B.: Einmal müssen die Hausbesitzer die Unterhaltskosten tragen, das andere Mal die Mieter. Ganz ungleich sind auch die auf dem Hause lastenden Abgaben wie Strassenbeiträge, die Gebühren für öffentliche Beleuchtung und die verschiedenen Steuern. Bei einem Hause im Werte von 100 000.— Fr. und einer Schuldenlast von 60 000.— Fr. beträgt die Mehrbelastung der Mieten einer Dreizimmerwohnung durch Steuern in Bern 70.— Fr. bis 78.— Fr. mehr als in Lausanne.*)

Ebenso bedeutsam sind die in jedem Ort wieder anders geregelten Arbeitslöhne, die Lebenskosten und die Grundstückspreise, die Lage des Grundstückmarktes usw. Sehr wichtig ist auch der Wohnungsmarkt, dessen Lage nicht alle Wohnungen in gleicher Weise trifft. Bei den Baugenossenschaften scheint die Vergleichbarkeit etwas leichter, da sie im grossen und ganzen doch nur für einige wenige und grössere homogene Gruppen von Mietern mit zum mindesten ähnlichen, wenn nicht gleichen Anforderungen an Komfort, Grösse und Ausbau der Wohnung bauen. Aber die genannten Schwierigkeiten werden dadurch nur zu einem kleinen Teile aufgehoben. In den weiter unten durchgeführten Berechnungen wurde, um einige weitere Fehlerquellen auszuscheiden, zwischen den Mietpreisen der in der offiziellen Statistik (1928) ermittelten Wohnungen und den Genossenschaftswohnungen nur *innerhalb eines Ortes* verglichen und keine Vergleiche

*) S. Beiträge zur Statistik der Stadt Bern. Hft. 12 Bern 1928. Miet- u. Baupreise in der Stadt Bern im Vergleich zu anderen Schweizerstädten.

zwischen verschiedenen Orten gezogen. Bei den homogeneren Gruppen der Genossenschaftswohnungen durfte dieses schon eher geschehen. Trotzdem bleibt angesichts der aufgezeigten Schwierigkeiten die Bedingtheit aller Mietzinsstatistik bestehen. Ueber allen statistischen Künsten jedoch — das sei hier besonders betont — steht die geistige Einstellung. Und diese bürgt — auch wenn sie scheinbar nicht in Zahlen errechnet werden kann — bei den gemeinnützigen Baugenossenschaften für eine im Interesse des Genossenschafters liegende Mietzinsgestaltung. —

Die Mietpreisbildung bei den gemeinnützigen Baugenossenschaften unterscheidet sich in einem sehr wichtigen Punkte von der Mietpreisbildung bei den nicht von Genossenschaften erbauten Wohnungen. Wenn bei diesen Gesamtanlagekosten und Lage des Wohnungsmarktes für die Höhe des Mietzinses massgebend sind, fällt der letztere Bestimmungsgrund, Lage des Wohnungsmarktes, für den gemeinnützigen Wohnungsbau weg. Ganz unabhängig von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt überlässt die Genossenschaft die Häuser den Mitgliedern zu Preisen, «die auf der Basis der Selbstkosten unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Selbsterhaltung der Genossenschaft festzusetzen sind». Eine solche Bestimmung in dieser oder ähnlicher Form findet sich in den Statuten aller gemeinnützigen Baugenossenschaften. Jegliche Spekulation ist ausgeschlossen. Die Mietzinse durften nach den Subventionsbestimmungen des Bundes wie auch heute noch nach denjenigen der Kantone nicht mehr als 6—7% der Gesamtanlagekosten betragen. (Art. 8 d. Bundesratsbeschlusses vom 23. Mai 1919: Während der Frist von 15 Jahren darf das Mietzinserträgnis eines Gebäudes 6—7% der Selbstkosten nicht übersteigen). Der Mietzins wird so berechnet, dass daraus die Verzinsung des Anlagewertes, die Steuern, der Unterhalt und eine angemessene Amortisation bestritten werden können. Die Verwaltungsorgane amten sehr oft ehrenamtlich. Wenn ihnen hie und da eine kleine Entschädigung gegeben wird, beträgt sie nicht mehr als 1—2% der Mietzinseinnahmen. Entscheidend und von den anderen Hauseigentümern unterscheidend ist bei den gemeinnützi-

gen Baugenossenschaften die geistige Einstellung gegenüber dem Mietzinsproblem. Während erstere ihr Sinnen und Streben auf möglichst hohe Mietzinserträge richten, suchen die gemeinnützigen Baugenossenschaften im Interesse der Mieter die Mietzinse so niedrig als möglich zu halten. In den letzten Jahren (1920—1927), in denen fast in allen Orten grosse Wohnungsnot herrschte, setzte beinahe überall eine andauernde Mietzinssteigerung ein. Bei den gemeinnützigen Baugenossenschaften jedoch stiegen die Mieten nur in ganz wenigen Fällen und nur dort, wo die verteuerten Unterhaltungskosten grössere Summen beanspruchten oder in den Häusern Verbesserungen angebracht wurden. Auf keinen Fall jedoch wollte man die gute Konjunktur auf dem Wohnungsmarkte ausnutzen. Die Baugenossenschaft des Verkehrspersonals Solothurn erliess 1927 ihren Mietern sogar den Mietzins für einen ganzen Monat.

Für die folgenden Berechnungen, in denen nicht zwischen verschiedenen Orten verglichen werden soll, sondern zwischen den Mietpreisen von Genossenschafts- und den nach der amtlichen Statistik (1928) ermittelten Wohnungen innerhalb eines Ortes, soll angenommen werden, dass die mehr oder weniger starke Subventionierung einer Genossenschaft durch den Einbezug möglichst vieler Genossenschaften und Wohnungen einen Ausgleich erfährt. Um jede Genossenschaft entsprechend ihrer Grösse einzubeziehen, sollen die Mietzinse mit einem Gewicht, mit den von der Genossenschaft erstellten Wohnungen versehen werden. Beim Vergleich mit den in privaten Häusern geltenden Mietpreisen wird eine durchschnittliche Subventionierung der Genossenschaftshäuser mit 10% berücksichtigt werden. Als Vergleichsbasis für die nicht von gemeinnützigen Baugenossenschaften erstellten Häuser dient eine Tabelle aus den Beiträgen zur Statistik der Stadt Bern (Nr. 12. 1928), in der «die Durchschnittsmietpreise der seit 1916 erstellten Wohnungen in Zürich, Basel und Bern 1927» dargestellt sind. In unserer Untersuchung muss Bern wieder ausscheiden, da die Häuser nur e i n e r Baugenossenschaft in Betracht gezogen werden könnten, (was dem Gesetz der grossen Zahl widersprechen würde).

Tabelle IX.

Die Durchschnittsmietpreise der seit 1916 erstellten Wohnungen in Zürich und Basel im Frühjahr 1927 in Fr.

	Basel	Zürich
2 Zimmer ohne Mansarde	840	906
3 Zimmer ohne Mansarde	1288	1359
4 Zimmer ohne Mansarde	1656	1783

Diese Tabelle umfasst die seit 1916 erstellten Wohnungen sowohl der gemeinnützigen Baugenossenschaften — diese sind hier also schon mit durch die Subvention verbilligten Mietpreisen eingesetzt! — wie auch privater Unternehmer und Unternehmergenossenschaften. Wir nehmen in unserem Vergleiche an, dass die Wohnungen der gemeinnützigen Baugenossenschaften durchschnittlich mit 10% unterstützt worden sind und reduzieren deshalb zur Ermöglichung des Vergleiches die in der amtlichen Tabelle ermittelten Mieten um 10%. Die Durchschnittsmieten für die Städte Basel und Zürich werden aus folgenden seit 1920 erstellten Genossenschaftswohnungen errechnet:

Tabelle X.

Die Durchschnittsmieten in Basel und Zürich.

	Anzahl der zugrundegelegten Wohnungen	
	Basel	Zürich
2 Zimmerwohnungen	219	125
3 Zimmerwohnungen	513	939
4 Zimmerwohnungen	93	517
zusammen	825	1581
Basel u. Zürich	2406	

Eine Gegenüberstellung der Durchschnittsmietpreise der Wohnungen von Tabelle IX und denjenigen der Tabelle X gibt folgende Tabelle:

Tabelle XI.

Gegenüberstellung der Durchschnittsmieten von den Tabellen IX und X.

	Durchschnittsmietpreise der offiziell ermittelten Wohnungen				Durchschnittsmietpreise der Genossensch. Wohnungen	
	Zürich	— 10%	Basel	— 10%	Zürich	Basel
2 Zimmerwohnungen	906	815	840	756	908	843
3 Zimmerwohnungen	1359	1215	1288	1161	1025	1180
4 Zimmerwohnungen	1783	1605	1556	1491	1447	1472

Bei Beurteilung dieser Tabelle muss beachtet werden, dass die gemeinnützigen Baugenossenschaften viel mehr den kostspieligen Kleinhausbau betreiben, während die privaten Unternehmer zur rentableren Ausnutzung des Baulandes, d. h. um möglichst viele Wohnungen auf einem Platz zu vereinigen, die Mietskaserne vorziehen. Weiter ist zu berücksichtigen, dass bei den aus der amtlichen Tabelle ermittelten Wohnungen durchwegs die Mietpreise o h n e M a n s a r d e eingesetzt sind, während bei den gemeinnützigen Baugenossenschaften vor allem die Zweizimmerwohnungen oft durch Mansarden ergänzt werden. Gerade bei den Zweizimmerwohnungen erklärt sich auf den ersten Blick der Unterschied zuungunsten der Genossenschaften daraus, dass sie zum grösseren Teil vom besser bezahlten Mittelstand bewohnt sind und aus diesem Grunde grösseren Komfort aufweisen, ein Umstand, der gerade das Zürcher Resultat durch die 1020.—

Fr. kostenden 21 Zweizimmerwohnungen der Baugenossenschaft Denzlerstrasse beeinflusst. — Für die Genossenschaften sind jedoch viel wichtiger als die Zwei- die Dreizimmerwohnungen. Während in Basel die beiden Durchschnittsmietpreise mit 1160.— Fr. für die privaten und 1180.— Fr. für die Genossenschaftswohnungen sich ungefähr die Wage halten, schlägt das Verhältnis in Zürich sehr stark zugunsten der Genossenschaftswohnungen um. Die Dreizimmerwohnung in einer Genossenschaft ist mit 1025.— Fr. um 190 Fr. oder 15% billiger. Auch bei den Vierzimmerwohnungen besteht in Basel nur ein sehr geringer Unterschied mit 1491.— Fr. für die privaten Wohnungen und 1472.— Fr. für die genossenschaftlichen, die in Zürich 160.— Fr. oder 10% billigere Mieten aufweisen.

Nach diesen Ausführungen, die gerade unter für die gemeinnützigen Baugenossenschaften sehr ungünstigen Annahmen durchgeführt worden sind, darf ganz allgemein gesagt werden, dass die Mietzinse bei den Baugenossenschaften auch bei *Berücksichtigung* der Unterstützungen billiger sind. Dieses gilt für die Gegenwart, in der die jungen Baugenossenschaften noch sehr stark mit fremden Geldern belastet sind. Mit fortschreitender Amortisation werden sie jedoch in den Stand gesetzt, die Mietpreise um bedeutendes herabzusetzen.

Beim Vergleich der von den Genossenschaften in den beiden Städten verlangten Mieten in Tabelle XI ist interessant, dass die Mieten in Basel höher sind als in Zürich, während doch allgemein erkannt und nachgewiesen ist, dass der Häuserbau in Zürich teurer ist. Es zeigt sich hier wieder die in anderen Kapiteln nachgewiesene Tatsache, dass die Zürcher Genossenschaften sich einer stärkeren öffentlichen Unterstützung erfreuen dürfen und zudem den grössere Ersparnisse erlaubenden Mietskasernenbau betreiben.

Tabelle XII gibt die in den Mittelstädten und Ortschaften zugrundegelegte Zahl der Wohnungen und die daraus errechneten Mieten:

Tabelle XII.

Die Mieten in den Mittelstädten und Ortschaften.

	Anzahl der Wohnung.		Durchschnittsmieten.	
	Mittelst.	Ortschaften	Mittelst.	Ortschaften
2 Zimmerwohnungen	67	19	547	594
3 Zimmerwohnungen	414	111	858	785
4 Zimmerwohnungen	294	240	1086	971
zusammen	775	369		

Aus dieser Gegenüberstellung der Genossenschaftswohnungen in den Mittelstädten und Ortschaften ist ersichtlich, dass, wenn man die 19 Wohnungen als genügende «Masse» anerkennt und dem Zufall jede Rolle versagt, die Zweizimmerwohnungen in den Ortschaften teurer zu stehen kommen, während die Mieten in den Drei- und Vierzimmerwohnungen mit der Grösse des Ortes niedriger werden. — Im Anschluss an die Ausführungen über die Mietpreise in den gemeinnützigen Baugenossenschaften liegt es nahe, gestützt auf die bisherige Entwicklung die zukünftige Gestaltung des finanziellen Haushalts der Genossenschaften, die ja ganz vom Eingange der geforderten Mietzinse abhängig ist, zu beurteilen. Es wäre willkürlich, auf Grund einiger Bilanzen eine Prognose aufzustellen, die die voraussichtliche Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsmarktes deuten sollte. Denn eine isolierte Betrachtung dieses Marktes ist nicht möglich. Als ein kleines Teilgebiet der alles umfassenden Volkswirtschaft ist er zunächst abhängig von der Lage des gesamten Wohnungsmarktes, der den privaten, genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbau umfasst. Wo die genossenschaftliche Treue nicht über evtl. anderwärts gebotene materielle Vorteile zu siegen vermag, wird sich eine Abwanderung der Genossenschafter nicht vermeiden lassen. Die Frage ist nur, ist für die nächste Zukunft für die jetzt schon bestehenden Genossenschaften die Gefahr vorhanden, von einer Bau- und Wohnungskrise

in Mitleidenschaft gezogen zu werden. Und hier ist es offensichtlich, dass sich die Genossenschaftswohnungen in einem zu erwartenden Konkurrenzkampf in starker Position befinden. Die in guten Zeiten schon fast durchwegs sehr sorgfältige Bilanzgestaltung, die jährliche Rückstellungen an die verschiedenen Fonds (wie Fonds für Mietausfälle, Reparaturenfonds, Reservefonds usw.), die nach dem Prinzip der Selbsterhaltung durchgeführte Mietzinspolitik, geben den Genossenschaften auch in schlimmen Zeiten den Rückhalt, den sie brauchen, um einen evtl. allgemeinen Rückgang der Mietzinse mitmachen zu können. Es darf hier nicht vergessen werden, dass die grosse Mehrzahl der Genossenschaften noch jungen Datums sind, dass sie also gerade in den ersten Jahren mit sehr starken Zins- und Amortisationsverpflichtungen belastet sind; d. h. jedoch, dass, je weiter die Zeit fortschreitet, je älter die Genossenschaften werden, diese immer grössere Mittel frei bekommen, die, zusammen mit evtl. Ueberschüssen — im Gegensatz zu den unter anderen Gesichtspunkten kämpfenden Wohnungsvermietern — wieder zu Mietzinsreduktionen verwendet werden können. — Unter welchen ungünstigen Verhältnissen eine Genossenschaft standzuhalten vermag, ist oben schon an einigen vor dem Kriege gegründeten Baugenossenschaften gezeigt worden. Es sei hier nur an die Basler Wohngenossenschaft und die Eisenbahner-Baugenossenschaft St. Gallen erinnert. Gerade letztere hat, wie aus einem jüngst erschienenen Artikel im «Wohnen» (Juli 1929) hervorgeht, trotz der immer noch anhaltenden Krise in der Stickereiindustrie und der schon oben angedeuteten Dienstversetzungen der Genossenschafter, alle Wohnungen besetzt und ist sogar in der Lage, einen Ueberschuss in Form einer erhöhten Anteilverzinsung ihren Mitgliedern zukommen zu lassen. Wenn sich derartige Beispiele auch noch mehr anführen liessen und die Stärke und Standfestigkeit des genossenschaftlichen Wohnungsbaues noch weiter begründet werden könnte, so bleibt es für alle gemeinnützigen Baugenossenschaften doch Hauptpflicht und dringendes Gebot weiser Voraussicht, nur unter stetiger Beobachtung der allgemeinen konjunkturellen Verhältnisse eine diesen an-

gepasste Mietzinspolitik zu treiben und zu neuen Projekten zu schreiten. Es liegt in der Hand kluger Genossenschaftsorgane und vor allem in der Aufgabe der genossenschaftlichen Zentralorganisationen, die einzelnen Genossenschaften die Wege zu weisen, die ihnen eine gesunde und mit aller menschlichen Voraussicht gesicherte finanzielle Entwicklung erlauben.

VII. Das Leben in der Genossenschaft

1. Die Genossenschafter und ihre soziale Stellung

Die Zahl der Mitglieder einer Genossenschaft schwankt gewöhnlich um die Zahl der von ihr erstellten Wohnungen. Fast immer haben sich noch einige sog. «ideale» Mitglieder aus Interesse an der genossenschaftlichen Sache angeschlossen. Oft sind es Gemeinden, die durch die Uebernahme von Anteilscheinen Genossenschafter geworden sind. Auch Vereine und Gewerkschaften suchen mit ihrer Mitgliederschaft den genossenschaftlichen Gedanken in weiteste Kreise zu tragen.

Die Zahl der Mitglieder
von 79 berichtenden Genossenschaften.

	Zahl der Genossenschaften	Mitglieder		Zahl d. Wohnungen	
		insgesamt	pro Gen.	insgesamt	pro Gen.
Basel	19	1913	100	1292	68
Bern	2	670	335	426	223
Zürich	18	7406*)	411	2871	159
Mittelstädte	22	2425	110	1298	59
Ortschaften	18	1032	57	606	34
zusammen	79	13446		6493	

* A. B. Z. = 4836 Mitglieder.

Alle berichtenden Genossenschaften weisen Ende 1927 einen Bestand von 13446 Mitglieder auf. Davon sind allein 4836 Vollmitglieder der A. B. Zürich. Die Zahl der auf eine Genossenschaft entfallenden Mitglieder schwankt von Ort zu Ort. Typisch ist der Unterschied zwischen Basel und Zürich. Basel, das mit dem Freidorf 19 Genossenschaften vereinigt, hat 1913 und Zürich mit 18 Genossenschaften 7406 Mitglieder. Auf eine Genossenschaft entfallen in Basel durchschnittlich 100 und in Zürich 411 Mitglieder oder, wenn man die aussergewöhnlich hohe Mitgliederzahl der A. B. Z. innerhalb der Reihe ausgleichen will und nur die sich in Wohnungen befindenden Mitglieder in Erwägung zieht, 176. Es zeigt sich auch hier, dass die Basler Genossenschaften sich im Gegensatz zu Zürich mit dem Bau weniger Etappen, meistens nur einer, begnügen und neu auftretenden Bedürfnissen mit der Gründung neuer Baugenossenschaften begegnen. So entfallen auf 1 Baugenossenschaft in Basel nur 68, in Zürich dagegen 159 Wohnungen.

Die 22 gemeinnützigen Baugenossenschaften in den Mittelstädten zählen zusammen 2425 Mitglieder. Eine Genossenschaft hat durchschnittlich 59 Wohnungen erstellt und 110 Mitglieder in sich vereinigt. In den Ortschaften gaben 18 Baugenossenschaften 1032 Mitglieder an, d. h. für 1 Genossenschaft, die durchschnittlich 34 Wohnungen errichtet hat, 57 Mitglieder.

Die eben angeführten Zahlen lassen das Vorhandensein vieler Nichtwohnungsinhaber, d. h. «idealer» Mitglieder erkennen. Diese verteilen sich jedoch nicht gleichmässig auf jede Baugenossenschaft. Es sind vor allem 2 Gruppen von Genossenschaftern, die den grössten Teil von ihnen auf sich vereinigen:

1. die vor dem Kriege gegründeten Baugenossenschaften.
2. die Allgemeinen Baugenossenschaften.

Wenn man von der Gesamtzahl der 13446 Mitglieder die 6953 Wohnungsinhaber abzieht und mit 6493 die «idealen» Mitglieder erhält, so gehören von diesen allein 5899 den beiden oben genannten Gruppen an. Der Grund

für diese Erscheinung in den vor dem Kriege gegründeten Genossenschaften liegt darin, dass vor dem Kriege die Genossenschaften noch viel mehr als heute auf Propaganda und Werbetätigkeit eingestellt waren. Weiteste Kreise mussten zur Aufbringung des Baukapitals gewonnen werden, und weiteste Kreise liessen sich auch gewinnen. Die meisten Genossenschafter, die einmal ihren Anteil einbezahlt hatten, hielten nach dem Kriege weiter treu aus.

Bei den Allgemeinen Baugenossenschaften in Zürich und Luzern liegt der Grund der hohen Mitgliederzahlen in den leichten Eintrittsbedingungen. Mit einem à-fonds-perdu-Beitrag von 25.— Fr. oder mit der Einzahlung von ganz kleinen monatlichen Raten bis zu 25.— Fr. ist die Mitgliedschaft erworben. — Ein kleiner aber hier nicht ausscheidbarer Teil der sogenannten idealen Mitglieder ist auch Wohnungsanwärter. —

Bezüglich ihrer sozialen Stellung gehören die Genossenschafter den verschiedensten Schichten an. Es finden sich unter ihnen Arbeiter und Bessergestellte bis zum gut besoldeten Beamten. Ausgeschlossen bleiben die, denen auch die geringsten Mittel fehlen, um den an einen Genossenschafter gestellten Anforderungen zu genügen, wie auch diejenigen, die sich selbst mit eigenen Mitteln ein Heim schaffen wollen und können. Der einzige Weg, der ersteren offen steht, ist der der Selbsthilfe, d. h. wie dies durch die Selbsthilfekolonie in Winterthur bekannt ist, sich durch möglichst weitgehende persönliche Mitarbeit beim Bau der Häuser Wohngelegenheit zu verschaffen. Die Grenze nach unten für die Genossenschafter, die den eben gezeichneten Weg nicht beschreiten wollen, muss schon beim gut und vor allem *sicher* bezahlten Arbeiter gezogen werden. Dies ist zugleich auch die Grenze, von der an der genossenschaftliche Wohnungsbau staatliche Unterstützung erfahren muss. Der kommunale Wohnungsbau kann und muss umgangen werden. Dort, wo den Mietern die nötigen Mittel fehlen, wird die Genossenschaftsform mit starker öffentlicher Subventionierung eine bessere Lösung bringen. Die Geldgeber schauen vor allem auf die Sicherheit und Regelmässigkeit, mit der

die Einkünfte der Mieter eingehen. Von den 79 Baugenossenschaften sind es allein 29 Genossenschaften, die sich aus Staatspersonal, wie Angestellten des Bundes, des Kantons und der Gemeinde, besonders der Verkehrsanstalten zusammensetzen. Durch weitgehendes Entgegenkommen der Genossenschaftsorgane wird es aber auch minderbemittelten Genossenschaftern durch Mietzinsstundungen und andere Erleichterungen möglich gemacht, Mieter zu bleiben. Die A. B. Zürich hat sogar einen besonderen Fonds, den «Hintermeister Fonds», der zu Ehren des grössten Förderers der A. B. Z. geschaffen wurde und dazu bestimmt ist, minderbemittelten Familien in der Aufbringung des Mietzinses zu unterstützen. — Die gemeinnützigen Baugenossenschaften haben alle erkannt, dass sie, wenn sie überhaupt genossenschaftlich wirken wollen, konfessionell und politisch neutral bleiben müssen. Die Genossenschafter gehören weltanschaulich wie sozial zusehr verschiedenen Kreisen an, als dass alle Genossenschafter gemeinsam sich auf das Gebiet des tagespolitischen Kampfes wagen könnten. Schon der Versuch dazu würde innerhalb der Genossenschaften zu verhängnisvollen Zersplitterungen führen und die schon geglückten Verbandsgründungen und Zusammenschlüsse wieder zerstören. Das heisst nicht, dass die gemeinnützigen Baugenossenschaften sich den Vorgängen im politischen und öffentlichen Leben gegenüber interesse- und tatenlos verhalten sollen. Nein, ihre Aufgabe ist, im wahrsten Sinne des Wortes aktiv zu sein, zu schaffen und neu zu gestalten. Es geht ihnen nicht darum, im Dienste einer Partei deren Ziele zu verfolgen. Sie greifen dort an, wo sie der genossenschaftlichen Sache dienen können. Ihr Ziel ist, im Staate und unter seinen Bürgern den Geist zu fördern, der sie nicht trennt, sondern sie zusammenführt, der alle guten Kräfte im Menschen auslöst und sie zum Wohle aller und des ganzen Landes wirken lässt. *Sir William Maxwell*, der noch nicht lange verstorbene grosse schottische Genossenschaftspionier prägte seine Stellung zu diesem Problem in folgende treffende Worte: «Wir sollen keine Politik in die Genossenschaft tragen, dagegen mehr genossenschaftlichen Geist in die Politik bringen».

2. Die soziale Tätigkeit der gemeinnützigen Baugenossenschaften

Die gemeinnützigen Baugenossenschaften betrachten es als im Bereich ihrer Aufgaben, die soziale Wohlfahrt ihrer Mitglieder zu fördern, d. h. sie ausser einer billigen und gesunden Wohnung noch anderer Vorteile teilhaftig werden zu lassen. Wenn bis heute im grossen und ganzen diese Tätigkeit sich in bescheidenem Rahmen bewegen musste, so einfach aus dem Grunde, weil die Genossenschaften meistens noch sehr jungen Datums sind und ihre Hauptsorge sich in bautechnischen und finanziellen Fragen erschöpfte. Was bis heute getan werden konnte, lässt sich zusammenfassen in den kollektiven Abschluss von verschiedenen Versicherungen, der Einrichtung von Versammlungslokalen, Schulstuben und Kindergärten, den kollektiven Einkauf von Konsumartikeln wie vor allem Brennmaterial und, in Verbindung mit einer Konsumgenossenschaft, die Einrichtung eines unter genossenschaftlichen Gesichtspunkten geleiteten Ladens. An Versicherungen wurden hauptsächlich Unfall-, Haushaftpflicht-, Hagel- und Wasserschädenversicherung abgeschlossen. Geistige Anregung erhalten die Genossenschafter durch die Einrichtung von Bibliotheken, gemeinsamen Vortrags- und Unterhaltungsabenden, durch die Herausgabe eines internen nur für die Genossenschaft bestimmten Blättchens wie bei der A. B. Luzern. Der Anschluss an Gartenbauvereine soll die Freude des Genossenschafters am eigenen Garten heben. Um den Auswüchsen des Alkoholmissbrauches wirksam zu begegnen, wurde, wie schon 1872 beim Aktienbauverein Zürich, bei sehr vielen Baugenossenschaften ein Alkoholausschankverbot in den Statuten festgelegt. — Diejenigen Baugenossenschaften, die über eine genügende Mitgliederzahl verfügen und bei denen die genossenschaftliche Ansiedlung ein abgeschlossenes Ganzes, ein Dörfchen für sich bildet, sind für die Schaffung eines wirklichen Gemeindelebens eher geeignet als Genossenschaften, die ihr Ziel nur in der Schaffung von Wohngelegenheiten sehen und einmal da und das andere Mal dort Häuser errichten. Die Basler Baugenos-

senschaften nennen sich *Wohn*genossenschaften. In dieser Bezeichnung liegt etwas noch umfassenderes und tiefer greifendes. Es soll nicht allein nur genossenschaftlich gebaut werden, nein, auch das Wohnen, der Verkehr von Mensch zu Mensch soll weiterhin in genossenschaftlichem Sinne gepflegt und gefördert werden.

Ein Musterbeispiel genossenschaftlichen Zusammenlebens bietet das Freidorf bei Muttenz. Diese vom Verband Schweizerischer Konsumvereine (V. S. K.) erstellte Baugenossenschaft ist eine Vollgenossenschaft im Sinne und Geiste *V. A. Hubers*. Sie verdient hier etwas näher geschildert zu werden.

Dr. Faucherre schreibt in der Broschüre «Siedlungsgenossenschaft Freidorf»: «Das ganze Dorf ist ein gemeinsames Gut. Jeder Siedler hat mindestens einen Anteilschein à 100.— Fr. zu übernehmen und einzuzahlen. Dem Mieter kann nicht gekündigt werden, sofern er sich der bindenden Anordnung der Allgemeinheit fügt. Das Wohnhaus ist nicht sein Besitz und alles, was er nach eigenem Wunsche und auf seine Kosten im Hause verbessert, muss er ohne Entschädigung zurücklassen, wenn er die Siedlung verlässt; dadurch werden die Häuser vor jeder Spekulation geschützt, und der Siedler übt sich in der Tugend der Selbstlosigkeit und Opferwilligkeit. Die christliche Grundidee der Nächstenliebe wird dadurch in die Tat umgesetzt, dass jedes Mitglied sich in den Dienst der Allgemeinheit stellen muss und zwar unentgeltlich nach Kraft und Eignung». Die Mehrzahl der Siedler und Siedlerinnen verteilt sich in einer Art Arbeitsgemeinschaft auf folgende 7 Kommissionen:

1. Erziehungskommission. Sie besorgt die Veranstaltung von Kursen und Vorträgen, verwaltet die Bibliothek und den Lesesaal, überwacht die Kinovorstellungen und vermittelt eine organische Verbindung von Schule und Haus.

2. Die Gesundheitskommission. Sie beaufsichtigt die öffentliche Gesundheitspflege. Sie schuf einen Hauspflegedienst und errichtete einen Sanitätsposten.

3. Die Betriebskommission. Sie beaufsichtigt die technischen Betriebe wie Verkaufspersonal und Restaurant und eine evtl. zu errichtende Bäckerei.

4. Die Baukommission. Sie hat die Aufsicht über die Gebäude, Gartenanlagen, Strassen, elektrische Installationen usw.

5. Die Finanzkommission. Sie besorgt die Aufstellung und Begutachtung von Kreditbegehren; sie errichtete in der Siedlung eine Agentur der Schweiz. Mobiliarversicherung, übernahm die Leitung der Spar- und Hilfskasse Freidorf und schloss eine kollektive Sterbegeldversicherung ab.

6. Die Sicherheitskommission. Sie leitet das Feuerlöschwesen und hält die öffentliche Ordnung aufrecht.

7. Die Unterhaltungskommission. Sie führt festliche Anlässe, Konzerte und Theateraufführungen durch.

In einem Genossenschaftshaus, das der Sammelpunkt für die Genossenschafter bildet, sind die Schule, die Verwaltung, die Genossenschaftsläden, die Bibliothek, das Verwaltungslokal, ein einfaches Restaurant, sowie eine Anzahl Gasträume untergebracht. — Für die etwa 600 Siedler ist der Bezug sämtlicher Lebensmittel und Bedarfsartikel, die zur Hauptsache der V. S. K. liefert, im Genossenschaftsladen Ehrenpflicht. In einer dem Freidorf allein gehörenden Schule können Knaben und Mädchen sämtliche Primarklassen besuchen. Nach einem zwischen dem V. S. K. Basel und dem Freidorf abgeschlossenen Vertrage sind die von der Siedlungsgenossenschaft erzielten jährlichen Ueberschüsse einer Stiftung zu den gleichen Zwecken, die bei der Gründung des Freidorfs beabsichtigt waren, zuzuweisen. Wenn man die jährlichen Ueberschüsse auf etwa 70 000.— Fr. veranschlagt, so würden diese Einlagen und die kapitalisierten Zinserträgnisse nach 38 Jahren eine weitere Siedlung, nach weiteren 27 Jahren eine dritte und nach weiteren 21 Jahren eine vierte Siedlung zu erbauen erlauben.

Die Aufgabe der Genossenschaft findet sich in Art. 5b des Vertrages: «Die Siedlungsgenossenschaft hat die Aufgabe, die Idee des Genossenschaftswesens im allgemeinen zu fördern und auf dem Gebiete der Erziehung im Sinne der genossenschaftlichen Prinzipien nach *Heinrich Pestalozzi* tätig zu sein».

Das Freidorf stellt wohl heute die am höchsten entwickelte Form des genossenschaftlichen Zusammenlebens

und Wirkens dar. Die andern gemeinnützigen Baugenossenschaften bergen alle Ansätze in sich, aus kleinen Anfängen heraus eine, wenn auch in kleinem Ausmasse, ebenso in jeder Hinsicht universale Lebensgemeinschaft zu werden.

VIII. Organisation

Schon vor dem Kriege machte sich unter den Baugenossenschaften das Bedürfnis nach einem engeren Zusammenschluss geltend. Es handelte sich vorerst jedoch nicht darum, eine, alle Genossenschaften zusammenfassende, zentrale Organisation zu schaffen. Den einzelnen wenigen Baugenossenschaften war es hauptsächlich darum zu tun, bei bestimmten wichtigen Aktionen sich zusammenzuschliessen und unter Hinzuziehung anderer gemeinnütziger Gesellschaften mit vereinten Kräften das Erstrebte zu erreichen. So waren es in Basel 1912 der Allgemeine Konsumverein, die Eisenbahner-Baugenossenschaft, die Gesellschaft für soziale Bodenpolitik und die Basler Wohngenossenschaft, die alle vier durch Vorträge, Propagandaschriften usw. sich für die Aufnahme der neuen Bestimmungen über das Baurecht in das Z. G. B. einsetzten. — Nach Beendigung des Krieges forderte die grosse Wohnungsnot, wenn die genossenschaftliche Sache neue Kraft und Stärkung erfahren sollte, enge Zusammenarbeit aller gemeinnützigen Baugenossenschaften. Den ersten Versuch machte die Eisenbahner-Baugenossenschaft Luzern durch Gründung der «Schweizerischen Vereinigung für kollektiven gemeinnützigen Wohnungsbau», eine Vereinigung, die abgelöst wurde durch den «Schweizerischen Verband zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues (Union Suisse pour l'amélioration du logement)». Dieser Verband, der am 20. September 1919 in Olten gegründet wurde, hat bis heute eine sehr reiche und fruchtbare Entwicklung hinter sich. Der 1922 ge-

gründete «Verband der Baugenossenschaften des Eidgenössischen Personals» hatte keinen langen Bestand.

Der «Schweizerische Verband zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues» änderte 1921 seinen Namen in «Schweizerischer Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform». Wie die Statuten besagen, erstrebt er bei voller politischer und konfessioneller Neutralität die Reform des Wohnungswesens in sozialer, gesundheitlicher, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht. Er setzt sich vor allem für die Kleinhaus- und Gartenstadtbestrebungen ein. Als Zentralorganisation des übergrossen Teiles aller schweizerischen gemeinnützigen Baugenossenschaften vertritt er deren Sache vor den Behörden und durch das Zentralorgan, das nach den früheren Benennungen «Gemeinnütziger Wohnungsbau» und «Zeitschrift für Wohnungswesen» sich heute «Das Wohnen» nennt, versucht der Verband die breitere Oeffentlichkeit über seinen Zweck und sein Ziel aufzuklären und sie für seine Bestrebungen zu gewinnen. Dank der Neubelebung und des reichen inneren Gehalts, den das Zentralorgan unter dem um die genossenschaftliche Sache sehr verdienten Präsidenten des Verbandes, Herrn *Dr Peter*, bekommen hat, wird es gerade in den letzten Jahren immer mehr zu einer von den einzelnen Genossenschaftern sehr geschätzten Zeitschrift, die nicht nur über Leben und Vorgänge in anderen Baugenossenschaften Interessantes berichtet, sondern auch in technischen, wirtschaftlichen und juristischen Fragen aufklärend wirkt.

Durch eine gleich nach der Gründung des Verbandes einsetzende intensive Propagandatätigkeit konnten im Januar 1920 in Lausanne (für die romanische Schweiz) und St. Gallen dem Verbande angehörende Sektionen ins Leben gerufen werden. Nachdem ihm in der Folge noch einige Kantone, viele Städte und Gemeinden, Baugenossenschaften, Geschäftsfirmen, ideale Vereinigungen und wirtschaftliche Organisationen und mehrere Hundert Einzelpersonen beigetreten waren und er durch eine einmalige Bundessubvention von 50 000.— Fr. finanziell gestärkt worden war, war es ihm möglich, seine fruchtbare Tätigkeit zu beginnen. Zu seinen Hauptverdiensten ge-

hört die 1921 in Angriff genommene Musterhaus-Aktion, über die oben auf Seite 89 berichtet worden ist. In den Dienst der allgemeinen Bekämpfung der Tuberkulose stellte sich der Verband als er sich gegen die Streichung des Art. 11 lit. b des bundesrätlichen Entwurfes zu einem eidgenössischen Tuberkulosegesetz über die staatliche Unterstützung baulicher Umänderungen von Räumen, deren Bewohnen wegen der Tuberkulosegefahr verboten worden ist, einsetzte. In aktiver Weise betätigte sich der Verband auch beim Abstimmungskampf für das Lange Erlen-Projekt in Basel. Ein für alle gemeinnützigen Baugenossenschaften sehr greifbarer Erfolg war die vom Zentralpräsidenten geleitete Aktion für die Befreiung von der Stempelsteuer, die dann seit 1927 überall dort erlassen wurde, wo die Gemeinnützigkeit nachgewiesen werden konnte.

Die Tätigkeit der einzelnen Sektionen hing natürlich ganz von den jeweils herrschenden Wohnungsmarktverhältnissen ab. Während St. Gallen, Bern und Lausanne wegen der Ungunst der Verhältnisse im Vergleich zu den anderen weniger aktiv sein konnten, waren den Sektionen Zürich und Basel immer grosse Aufgaben gestellt. Vor allem galt es die alten baugesetzlichen Bestimmungen der Neuzeit dem weniger anspruchsvollen Kleinhausbau anzupassen. So gelang es die früheren Anforderungen für die Anlagen von Strassen, Wegen und Trottoirs, Kanalisationen, Werkleitungen usw. herabzusetzen. In der Aufgabe der einzelnen Sektionen lag auch die Vermittlung der Subventionsbegehren der Genossenschaften und die Beschaffung von Baukapital.

Besondere Organisationsverhältnisse lagen bis jetzt in Basel vor. Neben der Sektion des Verbandes, dem Verein «Gemeinnütziger Wohnungsbau Basel», der schon vorher als selbständiger Verband unter dem Namen «Schweizerische Gesellschaft für die Ansiedlung auf dem Lande» eine mehrjährige Tätigkeit entfaltet hatte, bestand der «Bund der Basler Wohngenossenschaften». Diesem Bunde waren mit 14 Genossenschaften fast alle gemeinnützigen Baugenossenschaften des Kantons Basel-Stadt beigetreten. Er wurde zur Wahrung der Interessen der in ihm zusammengeschlossenen Genossenschaften gegründet. «Die

Aufgabe des Bundes soll namentlich darin bestehen, die geordnete Verwaltung der Genossenschaften durch eine strenge Revisorentätigkeit sicherzustellen und die Solidarität der Tat unter den Genossenschaftern zu fördern». Während der Verein bis zum Auftreten des Bundes ausser an den allgemeinen Aufgaben der Verbandssektionen sich an der Musterhaus-Aktion und bei der Gründung der Baugenossenschaften Grünmatt, Gartenland und Langen Lohn betätigte und sich auch für die Pflanzlandbewegung eingesetzt hat, trat er bis heute mehr für die ideellen Ziele des Baugenossenschaftswesens im allgemeinen ein. Genossenschaftlich aktiv war der Bund. Seine genossenschaftlich sehr rege Tätigkeit verdankte er vor allem seiner initiativen Leitung und der direkten Beteiligung der Genossenschafter an der Verwaltung der Baugenossenschaften. Die in letzter Zeit gepflogenen Fusionsverhandlungen zwischen dem Verein und dem Bund haben zu einem positiven Ergebnis geführt. Beide haben sich zu dem «Verein für Wohnungswesen und Bund der Wohngenossenschaften Basel» vereinigt.

IX. Schlusswort

Die bisherigen Darlegungen haben nicht nur gezeigt, dass die schweizerischen gemeinnützigen Baugenossenschaften allgemein auf dem Wohnungsmarkt schon begonnen haben, eine wichtige Ausgleichstätigkeit auszuüben, dass sie Angebot der Wohnungen und Mietpreise in günstigem Sinne beeinflussen und in der Ausstattung der Wohnungen fortschrittlich vorangehen, sondern vor allem, dass sie in kultureller Hinsicht Quellen und Schöpfer neuen Lebens sind. Und darin liegt schliesslich ihre Aufgabe. Nur Mittel zum Zweck, nicht Endzweck soll der Bau von billigen und gesunden Wohnungen sein. Dem Menschen soll ein grosser Teil seiner materiellen Sorgen, die ihn oft an der Vollentfaltung seiner Persönlichkeit hindern und ihn herabwürdigen zu einem kalten rechen-

haften Egoisten, genommen werden. Die gemeinnützige Baugenossenschaft will im Menschen neue Kräfte wecken, ihn herausheben aus einem alles geistige Leben tötenden Materialismus und ihm bleibende Werte vermitteln. Als selbständig funktionierender Organismus, als eine kleine Welt für sich, verfolgt sie nicht einseitig bestimmte Interessen, sondern sie greift ein in alle Lebensgebiete. Ihr Leben folgt nicht einer Linie, sondern bewegt sich in Kreisen, die sich alle zusammen zu einem winzigen Universum vereinigen, das in sich selbsttätig wirkt und schafft. Das Genossenschaftsleben in der Baugenossenschaft will den g a n z e n Menschen erfassen, ihn seiner Verantwortlichkeit dem Volke gegenüber, dem er angehört und seiner Pflicht zum Dienste am Nächsten bewusst werden lassen. Die gemeinnützigen Baugenossenschaften der schweizerischen Eidgenossenschaft haben die grosse Aufgabe erkannt und tun alles, ihr gerecht zu werden.

LITERATUR

Allgemeine Literatur

Albrecht H.: Soziale Wohlfahrtspflege in Deutschland. Berlin 1900.

Becker: Die Wohnungsfrage und ihre Lösung auf baugenossenschaftlichem Wege. Dresden 1906.

Beyli W.: Fragen der Wohnungspolitik. Aarau 1919.

Crueger H.: Grundriss des deutschen Genossenschaftswesens. Leipzig 1908.

— Einführung in das deutsche Genossenschaftswesen. Berlin 1907.

— Baugenossenschaften. Handwörterbuch der Staatswissenschaft. IV. Auflage.

Dammer O.: Handbuch der Arbeiterwohlfahrt. Stuttgart 1902.

Eberstadt R.: Handbuch für Wohnungswesen. IV. Aufl. 1920.

Eppich E.: Das deutsche Baugenossenschaftswesen. Berlin 1913.

Elster L.: Wohnungsfrage und Wohnungswesen. Wörterbuch der Volkswirtschaft.

Feig I. und Mewes W.: Unsere Wohnungsproduktion und ihre Regelung. Göttingen 1911.

Fuchs C. I.: Zur Wohnungsfrage. Leipzig 1904.

Gide Charles: Les Coopératives de Construction. Paris 1924.

— Les interventions philanthropiques et municipales. Paris 1924.

— L'habitation hors ville. Paris 1924.

Huber V. A.: Ausgewählte Schriften über Sozialreform und Genossenschaftswesen. Herausgegeben von Dr. K. Munding. Berlin 1894.

— Die Selbsthilfe der arbeitenden Klassen durch Wirtschaftsvereine und innere Ansiedlung. In Genossensch. Kulur. 1916.

Kampffmeyer P.: Die Baugenossenschaften im Rahmen eines nationalen Wohnungsreformplanes. Göttingen 1900.

Kromrey M.: Baugenossenschaften u. d. Berliner Spar- und Bauverein. Berlin 1904.

Landolt K.: Zur Wohnungsfrage. Bern 1897.

Pohle L.: Die Wohnungsfrage. Leipzig 1910.

Sassen I. L.: Die Entwicklung der Genossenschaftstheorie im Zeitalter des Kapitalismus. München 1914.

Schneider F. und Wohlgemuth: Taschenbuch für Baugenossenschaften, Bau- und Sparvereine. Berlin 1899.

Sinzheimer L.: Die Arbeiterwohnungsfrage. Stuttgart 1902.

Vossberg W.: Die deutsche Baugenossenschaft. 1905.

Zeidler H.: Geschichte des deutschen Genossenschaftswesens der Neuzeit. Leipzig 1893.

Zeitschrift für Wohnungswesen. Hrsgb. v. Dr. H. Albrecht.

Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern.

Spezialliteratur

Thomann H. u. Brüschweiler C.: Bevölkerungs- und Wohnverhältnisse in der Stadt Zürich. Zürich 1909.

Brüschweiler C.: Boden-, Bau- und Wohnungspolitik der Stadt Zürich 1908—1912.

Buecher H.: Die Wohnungsenquête in der Stadt Basel. Basel 1891.

Christ H.: Aus der Tätigkeit des Vereins «Gemeinnütziger Wohnungsbau». Basel 1924.

Jenny O. H.: Bautätigkeit und Wohnungsmarkt im Kanton Basel-Stadt. Mitteilungen des Stat. Amtes.

Mangold F.: Untersuchung über die Wohnungsfrage in der deutschen Schweiz. Basel 1901.

— Denkschrift über die staatlichen Massregeln zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse im Kanton Basel-Stadt. Basel 1906.

Saitzew M.: Die Bekämpfung der Wohnungsnot. Zürich 1920.

Bedeutung des Baurechtsvertrages für das Gemeinwesen und seine Bewohner. Basel 1912. (Propagandaschrift).

Siedelungsgenossenschaft Freidorf. Basel 1922.

Zeitschriften, Zeitungen und amtliches Material

Gemeinnütziger Wohnungsbau. Ersch. 1920/21.

Das Wohnen. Ersch. 1925/28 unter dem Titel: Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen.

Zeitschrift für schweiz. Statist. und Volkswirtschaft.

Hoch- und Tiefbau. Schweiz. Baumeister-Zeitung.

Neue Zürcher Zeitung.

National-Zeitung Basel.

Genossenschaftliches Volksblatt Basel.

Aufstellung der von der Stadt Zürich für den Wohnungsbau unterstützten Baugenossenschaften und Privatunternehmungen per Ende 1925 und Uebersicht betr. d. kommunalen Wohnungsbau. Zürich 1928.

Beiträge zur Statistik der Stadt Bern: 1928 Heft 12: Miet- und Baupreise in der Stadt Bern im Vergleiche zu anderen Schweizerstädten.

Ratchläge (des Basler Regierungsrates).

Weisungen (des Zürcher Stadtrates).

Bericht der Grosstadträtlichen Kommission über die Arbeiterwohnungsfrage. Dez. 1899.

Bericht an den Grossen Stadrat über die Wohnverhältnisse und Wohnungszustände in der Stadt Zürich nach Ergebnissen der Wohnungszählungen 1910 und 1920 und der Wohnungsinspektion 1919/20.

Die gemeinnützigen Baugenossenschaften der Schweiz

Kanton	Laufd. Nr.	Sitz der Baugenossenschaft	Firma	Gründungsjahr
Aargau	1	Lenzburg	Gemeinn. Wohnungsbaugenossenschaft Lenzburg	1919
Baselstadt	2	Basel	Basler Wohngenossenschaft	1900
	3	"	Eisenbahner-Baugen. Basel	1911
	4	"	Wohnbaugen. Flügelrad	1921
	5	"	Wohnbaugen. Morgartenring	1922
	6	"	Wohngenoss. Lindengarten	1922
	7	"	Wohngenossensch. Lindeneck	1922
	8	"	Wohngen. Hirzbrunnenpark	1925
	9	"	Mieter-Baugenoss. Basel	1925
	10	"	Wohngenossensch. Grünmatt	1925
	11	"	Wohngenoss. Im Vogelsang	1925
	12	"	Wohngen. Im Langen Lohn	1925
	13	"	Wohngenoss. Im Heimatland	1925
	14	"	Wohngenoss. Gundeldingen	1926
	15	"	Wohngenoss. Rüttibrunnen	1927
	16	"	Wohngenoss. Lange Erlen	1927
	17	"	Wohngenoss. Gartenland	1927
	18	"	Wohngenoss. Laufenstrasse	1928
Baselland	19	Freidorf b/Muttenz	Siedelungsgenoss. Freidorf	1919
Bern	20	Bern	Gemeinn. Baugenoss. Bern	1911
	21	"	Eisenbahner-Baugen. Bern	1919
	22	Biel	Eisenbahner-Baugen. Biel	1910
	23	"	Baug. des Gemeindepers. Biel	1925
	24	Burgdorf	Eisenbahner-Bau- u. Wohngenossenschaft Burgdorf	1912
	25	"	Wohnbaugenoss. Burgdorf	1919
	26	"	Arb.-Wohnbaug. Burgdorf	1921
	27	"	Eisenbahner-Wohn- u. Baugenossenschaft Burgdorf	1925
	28	Thun	Gemeinn. Bau- u. Wohngen. Thun und Umgebung	1922
	29	Stalden i/E.	Eisenb.-Baugen. Stalden i/E.	1912
	30	Lyss	Eisenbahner-Baugen. Lyss	1919
	31	Herzogenbuchsee	Wohnbaug. Herzogenbuchsee	1920
	32	Tonisbach	Gemeinn. Baug. „Eigenheim" Kanolfingen-Stalden	1922
	33	Steffisburg	Gemeinn. Baug. Steffisburg	1923
	34	Meiringen	Eisenbahner-Baug. Meiringen	1925
Freiburg	35	Freiburg	„La Fraternelle" Soc. coop. immob. des maisons ouvrières	1923
	36	"	Soc. coop. de construction de la fédération ouvrières fribourgeoise	1925

Kanton	Laufd. Nr.	Sitz der Baugenossenschaft	Firma	Gründungsjahr
Genf	37	Genf	Assoc. coop. la maison ouvrière	1903
	38	„	Soc. coop. d'habitat. Genève	1919
Graubünden	39	Chur	Gen. f. Beschaffung. billiger Wohnungen	1909
	40	„	Baugen. Stampagarten Chur	1910
	41	Davos-Platz	Davoser Wohngenossenschaft	1912
	42	Chur	Eigenheim Baugen. Chur	1920
Luzern	43	Luzern	Eisenbahner-Baugen. Luzern	1910
	44	„	Gemeinn. Baugen, Luzern	1919
	45	„	Baug. S.B.B.-Beamter Luzern	1923
	46	„	Allgemeine Baugen. Luzern	1924
	47	Emmenbrücke	Baugen. d. christl.-soz. Arbeiterschaft Emmenbrücke	1921
St. Gallen	48	St. Gallen	Gesellschaft für Arbeiterwohnungsfürsorge in St. Gallen und Umg.	1904
	49	„ „	Vereinigung f. Eigenheime St. Gallen u. Umg.	1909
	50	„ „	Eisenbahner-Baug. St. Gallen	1909
	51	Rorschach	Eisenbahner-Baug. Rorschach	1909
	52	Rapperswil	Eisenbahner-Baugenossenschaft Rapperswil	1912
	53	„	Gemeinn. Baug. Rapperswil	1920
Schaffhausen	54	Schaffhausen	Eisenbahner-Baugen. „Eigenheim" Schaffhausen	1926
Schwyz	55	Goldau	Gemeinn. Baugen. des Verkehrspers. Arth-Goldau	1921
Solothurn	56	Solothurn	Baugen.d. Verkehrspersonals Solothurn	1919
Thurgau	57	Frauenfeld	Eisenbahn.-Baug. Frauenfeld	1911
	58	Romanshorn	Baugen. d. Verkehrspersonals Romanshorn	1912
Uri	59	Erstfeld	Eisenbahner-Baugen. Erstfeld	1909
Waadt	60	Lausanne	Association coop. la maison ouvrière	1903
	61	„	Societé coop. d'habitation Lausanne	1921
	62	„	Societé coop. de la maison familiale	1923
Wallis	63	Brig	Eisenbahner-Baugen. Brig	1911
	64	Savey	Soc. coop. des Cheminots de St. Maurice à Savey-Village	1920
Zug	65	Zug	Heimstättengen. Zug	1910
	66	„	Gemeinn. Baugen. Zug	1919
Zürich	67	Höngg	Gemeinn. Baugen. Höngg	1919
	68	Horgen	Gemeinn. Baugen. Horgen	1919
	69	Bülach	Eisenbahner-Baugenoss.	1919

Kanton	Laufd. Nr.	Sitz der Baugenossenschaft	Firma	Gründungsjahr
Zürich	70	Männedorf	Gemeinn. Baugen. Männedorf	1919
	71	Rüti	Baugenossenschaft Rüti	1920
	72	Oerlikon	Gemeinn. Baugen. d. eidgen. Personals	1920
	73	Richterswil	Gemeinn. Baugen. Richterswil	1921
	74	Hinwil	Eisenbahner-Baugen. Hinwil	1921
	75	Wädenswil	Mieterbaugen. Wädenswil	1923
	76	Thalwil	Gemeinn. Baugen. Thalwil	1925
	77	Küsnacht	Gemeinn. Baugen. Küsnacht	1926
	78	Baden	Gemeinn. Baugen. Baden	1919
	79	Winterthur	Baugenossenschaft Union	1912
	80	„	Eisenbahner-Baug.-Veltheim	1919
	81	„	Allg. Baugen. Winterthur	1922
	82	„	Heimstättengen. Winterthur	1923
	83	„	Baugen. d. christl.-soz. Kartelle Winterthur	1923
	84	Zürich	Gen. für Beschaffung billiger Wohn. u. Kleinwohnhäuser in Zürich	1910
	85	„	Baugen. d. eidg. Pers. Zürich	1911
	86	„	Baugenossenschaft Entlisberg	1912
	87	„	Allgem. Baugen. Zürich	1916
	88	„	Baugen. Vrenelisgärtli	1919
	89	„	Baugenossenschaft Enge	1920
	90	„	Baugen. d. Staats- Stadt- u. Privatangestellten in Zürich	1923
	91	„	Baugen. Röntgenhof	1923
	92	„	Baugen. Hardhof	1923
	93	„	Mieterbaugen. Zürich	1923
	94	„	Familienheimgen. Zürich	1924
	95	„	Gemeinn. Baugen. Hirslanden	1925
	96	„	Baugen. berufstät. Frauen	1926
	97	„	Baugenossenschaft Lettenhof Scheideggstr. 45	1926
	98	„	Gemeinn. Baugen. Waldberg	1926
	99	„	Baugen. d. Strassenbahner	1927
	100	„	Baugesellschaft Utoblick	1927

Gemeinn. Baugesellschaften der Schweiz

Bern	1	Bern	A.-G. f. billige Wohnungen	1876
Neuenburg	2	Neuenburg	Soc. immob. pour la classe ouvrière	1883
Zürich	3	Winterthur	Ges. f. Erst. bill. Wohnungen in Winterthur	1872
	4	Zürich	A.-G. für Erstellung von Arbeiterwohnungen	1887
	5	„	Zürcher Bau- u. Wohnungsgenossenschaft	1893

Inhaltsverzeichnis

	Seitenzahl
I. Vorwort	3
II. Einleitung	5
1. Gewinnung des Materials	5
2. Was ist eine gemeinnützige Baugenossenschaft?	18
III. Die Anfänge des schweizerischen gemeinnützigen Baugenossenschaftswesens und seine Entwicklung bis Anfang 1928	22
A. Deutsche Schweiz	22
1. Die Anfänge und die Entwicklung bis zum Kriege	22
a. Basel	22
b. Bern und Biel	30
c. Zürich und Winterthur	32
d. St. Gallen	36
e. Die Anfänge des Eisenbahner-Baugenossenschaftswesens	37
2. Die Entwicklung seit dem Kriege	42
a. Basel	42
b. Kanton Bern	47
aa. Bern-Stadt	47
bb. Uebriger Kanton Bern	49
c. Kanton Zürich	50
aa. Zürich-Stadt	50
bb. Winterthur und Zürich-Land	57
d. Innerschweiz	61
e. Ostschweiz incl. Zug	62
B. Romanische Schweiz	63
IV. Die Finanzierung der gemeinnützigen Baugenossenschaften	66
1. Die Finanzierung ohne öffentliche Unterstützung	66
a. Allgemeine Lösungsversuche	66
b. Beleihung durch die Kantonalbank	70
c. Allgemeiner Consumverein Basel	73
d. Eigene Gelder der Genossenschafter	74
e. Sparkassen	75

2. Gesetzliche Massnahmen und Finanzierung mit öffentlicher Unterstützung 76
a. Allgemeine gesetzliche Bestimmungen 76
b. Unterstützungstätigkeit von
aa. Bund 80
bb. Zürich 81
cc. Basel 83
c. Neuere Bestrebungen 85

V. **Die Häuser der Genossenschaften im interlokalen Vergleich** 86
1. Kleinhaus und Mietskaserne 86
2. Wohnungsgrösse und Wohnungsausstattung 94

VI. **Mietpreise** 99

VII. **Das Leben in der Genossenschaft** 108
1. Die Genossenschafter und ihre soziale Stellung 108
2. Die soziale Tätigkeit der Genossenschaften 112

VIII. **Organisation** 115

IX. **Schlusswort** 118

Literaturverzeichnis 120

Curriculum vitae

Walter, Karl, Jakob Ruf aus Basel, geboren am 2. Juni 1905 in Kaiserslautern als Sohn des Kaufmannes Jakob Ruf-Hartmann. In meinem fünften Lebensjahre zogen meine Eltern nach Kaiseraugst bei Basel. Mit Ausnahme eines kurzen Aufenthaltes in Deutschland während des Krieges verbrachte ich die ganze Schulzeit in Basel. Die vier Primarschuljahre war ich in der Freien evangelischen Volksschule. Nach der Uebersiedlung nach Basel, in dessen Bürgerrecht ich 1928 aufgenommen wurde, absolvierte ich das Basler Gymnasium. Im Sommersemester 1925 immatrikulierte ich mich als stud. rer. pol. an der Basler Universität. Das Sommersemester 1926 und das Wintersemester 1926/27 verbrachte ich an der Universität in Frankfurt, wo ich mich bei Prof. Zizek vor allem dem Studium der Statistik widmete. In den folgenden Semestern studierte ich wieder in Basel.

An der Universität Frankfurt a. M. besuchte ich Vorlesungen bei den Herren Professoren: Arndt, Freudenthal, Gerloff, Giese, Isaac, Kahn, Kalveram, Kraus, Millequant, Oppenheimer, Quarck, Salomon, Schmid, Zizek; und in Basel bei den Herren Professoren: Bächtold, Bauer, Landmann, Lichtenhahn, Mangold, Michels, Ritsche, Ruck, Salin, Schmid, Simonius, Wackernagel, Wieland.

Die vorliegende Dissertation ist unter der Leitung von Herrn Prof. Mangold entstanden.